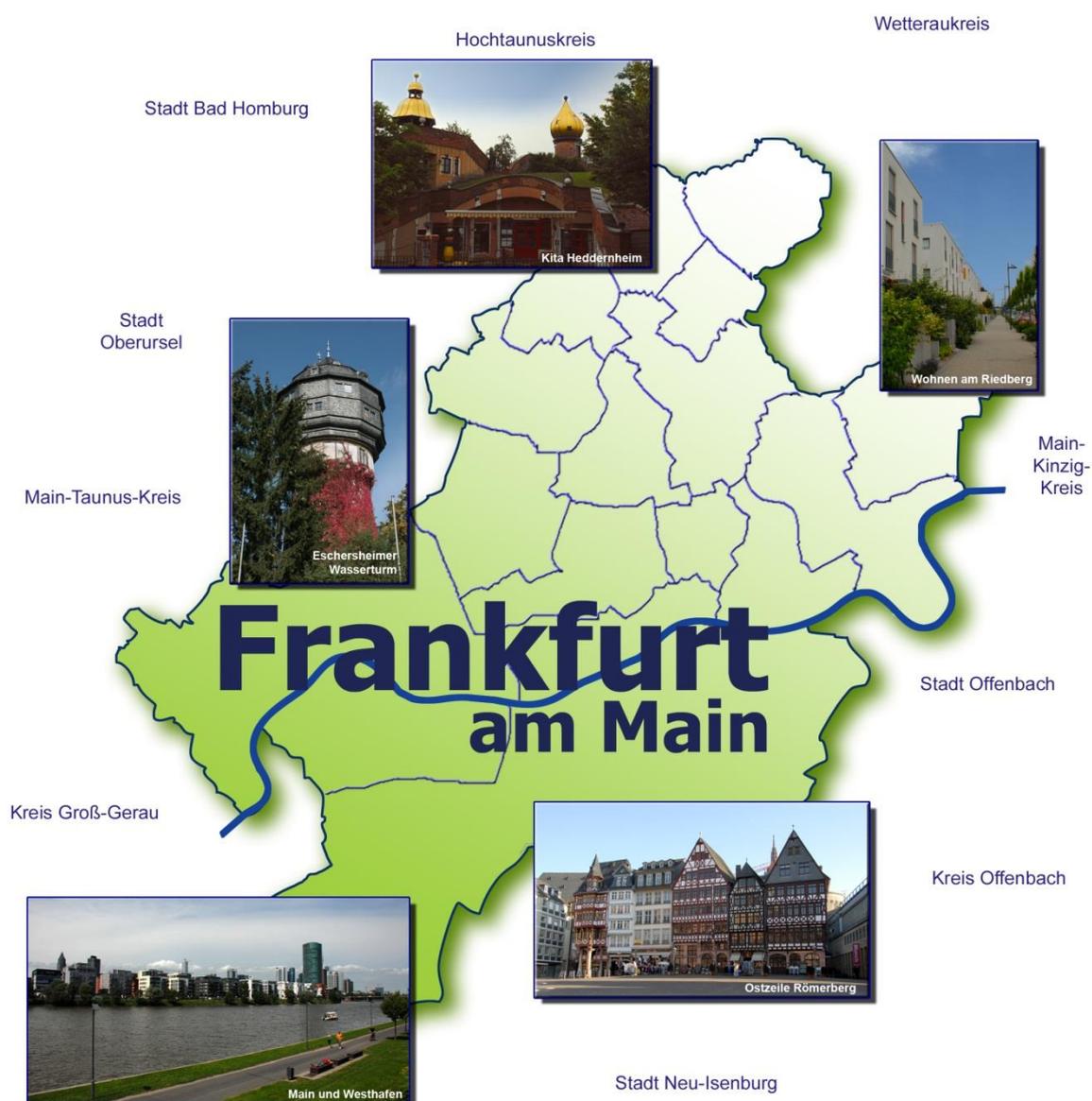




# Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2014



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

**Anschrift:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Immobilienwerte  
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:** 2013  
**Redaktionsschluss:** 30.04.2014  
**Redaktionelle Bearbeitung:** Frau Leber-Quint, 62.51  
**Bildnachweis Deckblatt:** Stadtvermessungsamt

**Druck:** Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.  
**Gebühr:** pdf-Dokument 40 €  
gedrucktes Exemplar 50 € zzgl. Versandkosten

**ISSN** 2193-8008

*Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Der Herausgeber hat das ausschließliche Recht, den Immobilienmarktbericht und dessen Informationsinhalt zu vervielfältigen, zu verbreiten, zu bearbeiten und öffentlich wiederzugeben. Die Vervielfältigung für den eigenen, nicht kommerziellen Gebrauch und zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde sowie für Zwecke der öffentlichen Sicherheit ist gestattet.*

*Darüber hinaus ist es gestattet, auf der Grundlage von nach Art und Umfang unwesentlichen Teilen des Immobilienmarktberichts eigene Produkte oder Dienste mit einer direkten oder indirekten Gewinnerzielungsabsicht in den Verkehr zu bringen. Hierbei ist ein Hinweis mit Quellenangabe nötig. Eine darüberhinausgehende Nutzung bedarf der Zustimmung des Herausgebers.*

*Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen. Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.*

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle</b> .....	<b>9</b>
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	9
2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes .....	9
2.3 Benachbarte Gutachterausschüsse .....	10
<b>3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen -</b> .....	<b>11</b>
3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2013 .....	11
3.2 Allgemeine Hinweise .....	12
3.3 Umsätze.....	13
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt.....	13
3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien.....	14
3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien .....	14
3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien .....	15
3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien .....	15
3.3.6 Zwangsversteigerungen .....	16
3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2014.....	17
3.5 Bebaute Wohngrundstücke .....	18
3.5.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen.....	18
3.5.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime .....	18
3.5.3 Freistehende Einfamilienhäuser.....	18
3.5.4 Reihenendhäuser .....	19
3.5.5 Reihenmittelhäuser .....	20
3.5.6 Geschosswohnungsbau.....	21
3.6 Wohnungs- und Teileigentum.....	22
3.6.1 Verkäufe von Neubaeigentumswohnungen .....	22
3.6.2 Erstverkäufe von Neubaeigentumswohnungen nach Wohnungsgröße.....	22
3.6.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen .....	23
3.6.4 Mittlere Preise nach Mietstatus .....	24
3.6.5 Umwandlungen .....	24
3.6.6 Teileigentum.....	26
3.7 Indices .....	27
3.7.1 Bodenpreisindices .....	27
3.7.2 Indices für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften .....	28
3.7.3 Indices für Mehrfamilienhäuser .....	29
3.7.4 Indices für Eigentumswohnungen .....	30
3.8 Wertrelevante Daten.....	31
3.8.1 Bodenrichtwerte mit Lageklassifizierung.....	31
3.8.2 Anpassung von Bodenrichtwerten durch Umrechnungskoeffizienten .....	32
3.8.3 Liegenschaftszinssätze .....	36
3.8.4 Gebäudefaktoren.....	39
3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag).....	41
3.8.6 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) .....	42
3.8.7 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Mehrfamilienhäuser .....	51
3.8.8 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Erbbaurechte .....	52
3.8.9 Nettoanfangsrenditen .....	55
3.8.10 Büromieten 2013.....	56

<b>4</b>	<b>Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz.....</b>	<b>57</b>
4.1	Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke .....	57
4.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	57
4.1.2	Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung .....	58
4.1.3	Geschäftsgrundstücke – Büronutzung .....	58
4.1.4	Einzelhandel .....	58
4.1.5	Erschließungsbeiträge.....	58
4.2	Vergleichswertverfahren .....	58
4.2.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	58
4.2.2	Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen .....	60
4.3	Faktoren für das Ertragswertverfahren .....	66
4.3.1	Mieten.....	66
4.3.2	Bewirtschaftungskosten .....	66
4.3.3	Liegenschaftszinssätze .....	68
4.4	Faktoren für das Sachwertverfahren .....	71
4.4.1	Wertzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- häuser und Doppelhaushälften, die nicht über Vergleichsfaktoren abgedeckt sind ..	71
4.4.2	Marktanpassungsfaktoren .....	71
<b>5</b>	<b>Weitere Veröffentlichungen und Produkte .....</b>	<b>76</b>
5.1	Publikation: 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main .....	76
5.2	Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2014.....	76
5.3	Bodenrichtwerte .....	76
5.4	Verkehrswertgutachten.....	77
5.5	Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz .....	77
5.6	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung .....	77
<b>6</b>	<b>Kontakt .....</b>	<b>78</b>
	Service-Center des Stadtvermessungsamtes.....	78
	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main.....	78

## Abkürzungsverzeichnis:

AKOGA	Arbeitskreis der oberen Gutachterausschüsse	IHK	Industrie- und Handelskammer
BauGB	Baugesetzbuch	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs- verordnung
BGBI	Bundesgesetzblatt	KV	Kaufverträge
BewG	Bewertungsgesetz	min/max	Minimum/Maximum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NAR	Nettoanfangsrendite
BJ	Baujahr	NHK	Normalherstellungskosten
BRW	Bodenrichtwert	NF	Nutzfläche
BV	Berechnungsverordnung	RND	Restnutzungsdauer
EG	Erdgeschoss	RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
ErbStRG		URZ	Umrechnungskoeffizienten
GFZ	Geschossflächenzahl	WE	Wohneinheiten
Gif	Gesellschaft für immobilien -wirtschaftliche Forschung e.V.	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WF	Wohnfläche
GUG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft	WGFZ	wertrelevante GFZ
		WertR	Wertermittlungsrichtlinie
i.d.F.	in der Fassung	ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen

## Konsequenzen der neuen Bewertungsrichtlinien

### Vorwort

Der Marktbericht 2014 stellt eine umfassende Analyse des Frankfurter Immobilienmarktes für das Jahr 2013 dar. Gegenüber den bisherigen Marktberichten wurden einige Teilmärkte noch genauer dargestellt. So wurden die Gebädefaktoren detaillierter analysiert, auch wurden Sachwertfaktoren für den Geschosswohnungsbau ermittelt.

Da die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab 01.01.2013 die Kaufverträge unter Anwendung der NHK 2010 und der linearen Abschreibung auswertet, bewirkt die Anwendung der neuen Sachwertrichtlinie einen Systembruch. Anders als bei der Einführung der linearen Abschreibung können Kaufpreisdaten zurückliegender Jahre nicht transformiert werden. Auch bewirkt die Reduzierung der Gesamtnutzungsdauern einen erheblichen Einfluss auf die Sachwertfaktoren und auf die Höhe des Liegenschaftszinses. Die vor 2013 ermittelten wertrelevanten Daten können nicht für Wertermittlungen nach der NHK 2010 herangezogen werden, da die Ermittlungsgrundlage sich verändert hat. Es wird einige Mühe und Zeit brauchen bis die Sachverständigen sich an die geänderten Sachwertfaktoren und die gefallen Liegenschaftszinsen gewöhnt haben. Bei bestimmten Teilmärkten ergeben sich Sachwertfaktoren zwischen 2,0 und 4,5 oder auch Liegenschaftszinssätze kleiner 1,0 % was die Anwendung des Sach- bzw. des Ertragswertverfahrens in Frage stellt - in diesen Fällen das Vergleichswertverfahren dringend zu empfehlen.

Gerade bei älteren Objekten mit hohen Kaufpreisen kann durch niedrige Reinerträge der Liegenschaftszins schnell negative Werte annehmen. In diesen Teilmärkten wird zunehmend auch die Gefahr einer drohenden Immobilienblase gesehen. Die Tatsache, dass der Liegenschaftszinssatz in diesem Marktsegmenten niedriger als der Kapitalmarktzins ist, stellt eine sehr ungewöhnliche Marktsituation dar und bestätigt die Überhitzungsgefahr in Teilbereichen wie z. B. Wohnungseigentum mit Baujahren vor 1950.

Die mangelnde Transparenz des bundesweiten Immobilienmarktes liegt unter anderem an der unterschiedlichen Leistungsfähigkeit der einzelnen Gutachterausschüsse, aber auch an einer unzureichenden Harmonisierung der Wertermittlungsansätze und der Analyseverfahren. Durch die neue Sachwertrichtlinie war Möglichkeit einer Verbesserung der bundesweiten Harmonisierung gegeben. Durch unterschiedliche Festlegungen z.B. der Gesamtnutzungsdauer je nach Bundesland wurde nicht nur die Möglichkeit vertan, sondern das Gegenteil trat ein: Die Gutachterausschüsse sind von einer Anpassung der Daten weiter entfernt, als dies vor Jahren der Fall war.

Die neue Sachwertrichtlinie, aber auch die neue Vergleichswertrichtlinie sind theoretisch korrekt erstellt, oft fehlt diesen Richtlinien aber der Praxisbezug. Eine gewinnbringende Umsetzung der Richtlinien scheidet oft an den verschiedenen „Köchen“: Finanzverwaltung, Bankenwesen, Sachverständigenverbände, Vertreter der Gutachterausschüsse. So können zum Beispiel bei der Kaufvertragsauswertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht mit der erforderlichen Genauigkeit (unter anderem Baumängel, Instandhaltungsstau) erfasst werden. Auch stellt sich die Frage, ob der Anwender von Sachwertfaktoren beachtet, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren auf unterschiedlichen Baupreisindices und nicht auf dem aktuellen Baupreisindex erfolgt ist und dass der aktuelle Bodenrichtwert eventuell nicht der Berechnungsgrundlage des Sachwertfaktors entspricht. Diese und weitere nicht umsetzbare Faktoren erschweren auch zukünftig die Anwendung des Sachwertverfahrens und erhöhen das Erfordernis von guten Vergleichswerten.

Diese Schwierigkeiten der Umsetzung führen zu Regelungsbedarf, der allerdings je nach Bundesland uneinheitlich erfolgt. Da es den Vertretern der Banken nicht gelungen ist, realitätsnahe ortstypische Baukosten in die NHK auf zu nehmen, ist bei der Anwendung der „synthetischen“ Baukosten beim Residualwertverfahren und bei der Ermittlung von Brandversicherungswerten höchste Vorsicht geboten.

Dipl.-Ing. Michael Debus  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

# 1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main

## • Region Rhein Main

Frankfurt am Main ist das Zentrum der Region Rhein Main.

Rund 700.000 Menschen<sup>1</sup> wohnen und 644.100 Menschen arbeiten im Stadtgebiet; in der Region Frankfurt Rhein Main leben über 5,6 Millionen Einwohner.

Im Internetportal der Stadt Frankfurt (frankfurt.de) sowie im Auftritt des Regionalverbands (region-frankfurt.de) werden stets aktuelle und umfassende Informationen präsentiert, die die Stadt und ihre Region beschreiben.

Aus diesen Portalen wurden nachfolgend einige Kenngrößen entnommen und hier zusammengestellt.



Abb. 1: Region Rhein Main<sup>2</sup>

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

	Region Rhein Main	Frankfurt a.M.
Fläche	14.755 km <sup>2</sup>	248 km <sup>2</sup>
Bevölkerung	5,6 Mio.	685.172 <sup>1</sup>
Erwerbstätige	2,9 Mio.	644.100 (2011)
Arbeitslosenquote		7,2 %
Unternehmen	404.000	60.500
Gemeinden	468	
Wirtschaftliche Vereinigungen		1.000
Bruttoinlandsprodukt (BIP)	213,2 Mrd. €	55,0 Mrd. € (2011)
BIP pro Erwerbstätigen	72.300 €	85.300 €
Kaufkraft pro Einwohner	21.073 €	22.018€
Kaufkraftkennziffer (D = 100)		117,9 <sup>3</sup>
POS-Umsatz-Index (pro Einw.)		123,2 <sup>3</sup>
Einzelhandelszentralität		107,5 <sup>3</sup>
Pendler		334.000
	Quelle (soweit nicht separat ausgewiesen): <a href="http://www.frankfurt-business.net/de/standortfrankfurt-de/zahlen-daten-fakten-de/wirtschaftliche-kennzahlen-de/105-unterseiten-wirtschaftliche-kennzahlen/214-region-frankfurt-rheinmain-de.html">http://www.frankfurt-business.net/de/standortfrankfurt-de/zahlen-daten-fakten-de/wirtschaftliche-kennzahlen-de/105-unterseiten-wirtschaftliche-kennzahlen/214-region-frankfurt-rheinmain-de.html</a> Letzte Aktualisierung: Oktober 2013	Quelle (soweit nicht separat ausgewiesen): <a href="http://www.frankfurt-business.net/de/standortfrankfurt-de/zahlen-daten-fakten-de/wirtschaftliche-kennzahlen-de/105-unterseiten-wirtschaftliche-kennzahlen/213-stadt-frankfurt-am-main-de.html">http://www.frankfurt-business.net/de/standortfrankfurt-de/zahlen-daten-fakten-de/wirtschaftliche-kennzahlen-de/105-unterseiten-wirtschaftliche-kennzahlen/213-stadt-frankfurt-am-main-de.html</a> Letzte Aktualisierung: Oktober 2013

<sup>1</sup> [http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2811&ffmparf\\_id\\_inhalt=7524&ffmparf\\_id\\_eltern\]=2811](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2811&ffmparf_id_inhalt=7524&ffmparf_id_eltern]=2811)

<sup>2</sup> <http://www.wissensportal-frankfurtrheinmain.de/index.cfm?siteid=9>

<sup>3</sup> <http://www.frankfurt-main.ihk.de/branchen/immobilien/immobilienboerse/gewerbemarktbericht/index.html>

## Frankfurter Flughafen<sup>4</sup>

Passagiere 2013	58,0 Mio.
Flugbewegungen 2013	472.692
Zielorte 2013	252



Abb. 2: Frankfurter Flughafen<sup>5</sup>

## • Frankfurter Hauptbahnhof<sup>6</sup>

	Passagiere werktags	350.000
	Züge	1.732 pro Werktag
	Bahnsteige	15
	Reisezeiten nach	
	Amsterdam	3:58 Std.
	Basel	2:49 Std.
	Brüssel	3:05 Std.
	Berlin	3:39 Std.
	Hamburg	3:37 Std.
	Köln	1:03 Std.
	London	6:47 Std.
	München	3:15 Std.
	Paris	3:49 Std.

Abb. 3: Reisezeiten Frankfurter Hauptbahnhof

## • Frankfurter Hafen<sup>7</sup>

Verkehrs- und Umschlagsleistung	
Hafen- und Industriefläche	162 ha
Güterumschlag Schiff	2,6 Mio. t

## • Messe Frankfurt<sup>8</sup>

Grundfläche	578.000 m <sup>2</sup>
Hallenfläche	355.678 m <sup>2</sup>
Besucher	2,23 Mio.

## • Tourismus<sup>9</sup>

Beherbergungsbetriebe	271
Betten	41.918
Gäste	4,5 Mio.
Durchschnittliche Verweildauer	1,7 Tage
Übernachtungen	7,5 Mio.
Bettenauslastung	49 % <sup>10</sup>

<sup>4</sup> <http://www.fraport.de/de/konzern/fraport-weltweit/flughafen/frankfurt-airport--fra-.html>

<sup>5</sup> [https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2556771&\\_ffmparf\\_id\\_inhalt=3890777](https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2556771&_ffmparf_id_inhalt=3890777)

<sup>6</sup> [http://www.bahn.de/bahnhof-de/Frankfurt\\_Main\\_Hbf.html?hl=Frankfurt am Main](http://www.bahn.de/bahnhof-de/Frankfurt_Main_Hbf.html?hl=Frankfurt+am+Main), Reisezeiten:

<sup>7</sup> <http://www.deutschebahn.com/de/start.html>, Karte: <http://www.bahn.de/p/view/buchung/karten/streckennetz.shtml>

<sup>8</sup> [http://www.hfm-frankfurt.de/images/stories/pdf/hfm\\_zahlen-daten-fakten\\_2013.pdf](http://www.hfm-frankfurt.de/images/stories/pdf/hfm_zahlen-daten-fakten_2013.pdf)

<sup>9</sup> [http://www.messefrankfurt.com/frankfurt/de/messe/unternehmensprofil/zahlen\\_daten.html](http://www.messefrankfurt.com/frankfurt/de/messe/unternehmensprofil/zahlen_daten.html), vorläufige Zahlen 2013

<sup>10</sup> [http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3834&\\_ffmparf\\_id\\_inhalt=7528](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3834&_ffmparf_id_inhalt=7528)

<sup>10</sup> eigene Berechnung

• **Erziehung und Bildung<sup>11</sup>**

Universitäten und Fachhochschulen	
- Frankfurt am Main <sup>13</sup>	12
- Region Rhein-Main <sup>14</sup>	über 40
Studierende Frankfurt (WS 2012/2013)	
Johann Wolfgang-Goethe-Universität	42.699
Fachhochschule	10.769
Studierende Region Rhein-Main	195.171

• **Kultur- und Freizeit<sup>12</sup>**

	Besucher
Alte Oper	457.989
Oper	214.911
Schauspiel	170.453
Senckenberg Naturmuseum	410.118
Stadtbücherei	1.522.420
Palmengarten	616.456
Zoologischer Garten	834.547

• **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. Der zuletzt veröffentlichte Bevölkerungsstand zum 30.06.2013 beträgt 685.172 Einwohner. Gegenüber den in den Vorjahren veröffentlichten Zahlen nimmt die Bevölkerungszahl scheinbar ab. Allerdings ist zu beachten, dass die Bevölkerungsstatistik aufgrund der Veröffentlichung der Ergebnisse des Zensus 2011 am 31. Mai 2013 eine neue Grundlage erhalten hat. Mit diesem methodischen Wechsel werden nur noch die melderechtlich mit Hauptwohnung erfassten Einwohnerinnen und Einwohner erfasst. Daher wird die Bevölkerungsstatistik der Stadt Frankfurt am Main nicht mehr in der bisherigen Form als Fortschreibung, sondern ausschließlich auf Basis von Melderegisterauswertungen weitergeführt - der Bevölkerungsstand weicht von den in den Vorjahren veröffentlichten Zahlen ab.

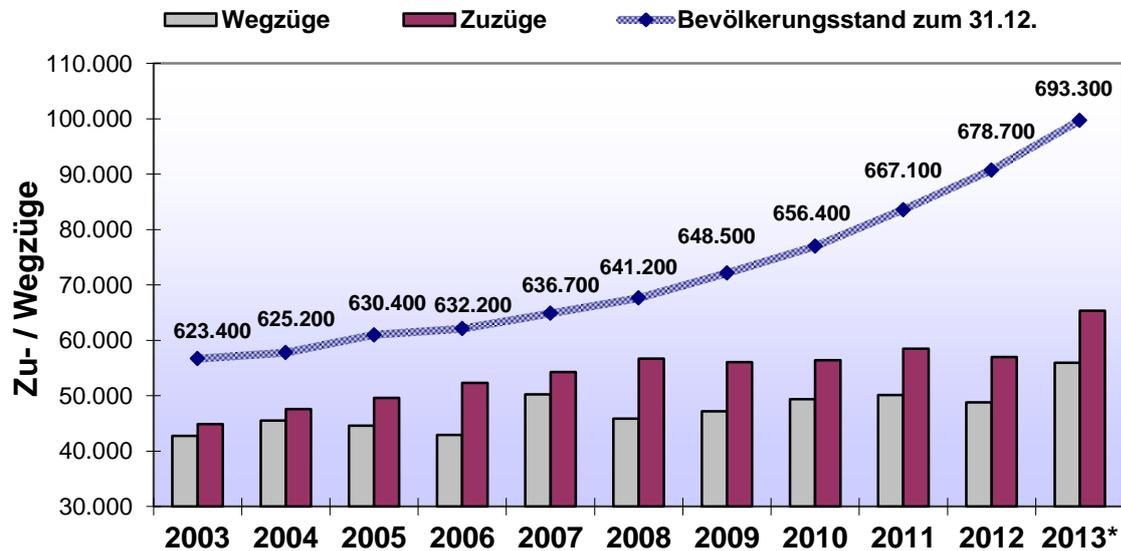


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M. 2002 – 2013<sup>15</sup>  
\*2013: Vorläufige Zahlen

<sup>11</sup> [http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3945&\\_ffmparf\\_id\\_inhalt\]=7525](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3945&_ffmparf_id_inhalt]=7525),  
[http://www.frankfurt-main.thk.de/imperia/md/content/pdf/standortpolitik/konjunkturundstatistik/frm\\_in\\_zahlen\\_2014\\_d\\_.pdf](http://www.frankfurt-main.thk.de/imperia/md/content/pdf/standortpolitik/konjunkturundstatistik/frm_in_zahlen_2014_d_.pdf)  
<sup>12</sup> [http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2811&\\_ffmparf\\_id\\_inhalt\]=7530](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2811&_ffmparf_id_inhalt]=7530)  
<sup>13</sup> <http://www.studis-online.de/StudInfo/hochschule.php?seite=6#liste>  
<sup>14</sup> <http://www.wissensportal-frankfurtrheinmain.de/index.cfm?siteid=9>  
<sup>15</sup> eigene Darstellung (Basis: Stat. Jahrbuch Frankfurt 2013 und Informationen vom Bürgeramt, Statistik und Wahlen)

## 2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte ist als nebengeordnete Landesbehörde in Deutschland 1960 auf der Grundlage des damaligen 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 ehrenamtliche Gutachter aus den Bereichen Architektur, Betriebswirtschaft, Jura, Vermessungswesen etc. sowie Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der zuständigen Finanzbehörden. Bei vielen Mitgliedern des Gutachterausschusses 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. Die Kaufpreissammlung dient auch als Grundlage zur Erstellung von Verkehrswertgutachten.

### 2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Sicherstellung von Markttransparenz z. B. durch Marktberichte
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u. a.)
- 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 2013 sowie im ersten Quartal 2014. Dieser Bericht dient dazu, Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Weitere wesentliche Bestandteile bilden die wertrelevanten Daten (Liegenschaftszinssätze, Gebäudefaktoren etc.), die eine sachverständige Marktbeurteilung ermöglichen. Der Immobilienmarktbericht trägt somit wesentlich zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Zudem enthält dieser Marktbericht die aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes erforderlichen wertrelevanten Daten (Kapitel 4, ab S. 57).

## 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: (0611) 327605640 E-Mail: <a href="mailto:afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de">afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de</a>
Oberursel (Stadt)	Rathausplatz 1 61440 Oberursel Tel.: (06171) 502-417 Fax: (06171) 502-118 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@oberursel.de">gutachterausschuss@oberursel.de</a>
Bad Homburg (Stadt)	Bahnhofstraße 16 - 18 61343 Bad Homburg v. d. Höhe Tel.: (06172) 100-1500 Fax: (06172) 100-1162 E-Mail: <a href="mailto:ralf.gehrsitz@bad-homburg.de">ralf.gehrsitz@bad-homburg.de</a>
Wetteraukreis und Main-Kinzig-Kreis	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (06042) 9612-444 Fax: (06042) 9612-498 E-Mail: <a href="mailto:afbbuedingen.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de">afbbuedingen.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de</a>
Stadt Offenbach	Stadt Offenbach Berliner Str. 60 63065 Offenbach Tel.: (069) 8065-2881 Fax: (069) 8065-2981 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@offenbach.de">gutachterausschuss@offenbach.de</a>
Landkreis Groß-Gerau Landkreis Offenbach Neu-Isenburg (Stadt)	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel.: 06252/127-8904 Fax: 06252/127-8391 E-Mail: <a href="mailto:afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de">afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de</a>

## **3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen -**

### **3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2013**

Der Immobilienmarkt wurde im Jahr 2013 vor allem durch das Bevölkerungswachstum und weiterhin durch die Flucht in die Sachwerte geprägt. 2013 zeichnete sich der Wohnungsmarkt durch eine sehr hohe Nachfrage und ein weiter zurückgehendes Angebot aus: Der Wohnimmobilienmarkt ist „leergefegt“. Dies führte zu Preissteigerungen vor allem im Wohnungseigentumsmarkt von zum Teil über 10 %. Das Angebot an Wohneigentum leidet zum einen an der begrenzten Verfügbarkeit von neuen Objekten, zum anderen ist bei Bestandsimmobilien die Verkaufsbereitschaft der bisherigen Eigentümer eingeschränkt, da eine sichere Geldanlage des erzielten Kaufpreises zur Zeit schwierig ist. Die Käuferzahlen von Ausländern, vor allem aus dem asiatischen Raum nahmen zu. Hieraus ist zu schließen, dass nicht immer nur die deutsche Bevölkerung Frankfurt als einen zukunftssträchtigen Wohnimmobilienmarkt ansieht, sondern auch ausländische Investoren diesen Markt lohnend beurteilen.

Die oft in der Presse aufgeführten Kaufpreise von Wohnungseigentum zwischen 7.000 und 15.000 €/m<sup>2</sup> nehmen zwar zu, stellen allerdings auf den Gesamtmarkt nur ein sehr geringes Segment dar. Um die Nachfrage nach diesem Teilsegment wesentlich zu vergrößern, fehlt Frankfurt eine große finanzkräftige Einwohnerschaft, über die zum Beispiel München verfügt.

Entsprechend früheren Prognosen des Gutachterausschusses haben der Wohnungsneubaumarkt und die Umwandlungswelle mittlerweile das Gallus erreicht. Neben der nachgefragten Innenstadtlage kommt die Nähe zum Europaviertel diesem Quartier zu Gute. Ob dies im Endeffekt zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur führt, wird sich in den nächsten Jahren zeigen.

Da auch in den kommenden Jahren mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist und die Bereitstellung von neuem Wohnraum hinter der Nachfrage zurück bleibt, ist -durch die Flucht in die Sachwerte noch verstärkt- in zukünftigen Jahren von weiteren Preissteigerungen auszugehen. Neubaumaßnahmen als Nachverdichtungen oder Konversion werden den Bedarf nicht stillen können.

Wie beim Wohnungsmarkt werden auch im Büro- und Einzelhandelssektor vor allem gute Objekte in attraktiven Lagen bevorzugt erworben. Dies führt primär bei Handelsobjekten in 1a-Lagen zu sehr geringen Renditen und zu beachtlichen Preissteigerungen. Da andererseits die Einzelhandelsflächen auch in der Innenstadt weiterhin beachtlich wachsen und die Mieten steigen, muss der Umsatz in den nächsten Jahren ebenfalls expandieren, um die Wirtschaftlichkeit der Handelsobjekte zu sichern. In sehr guten Lagen erscheint eine Überhitzung nicht ausgeschlossen, so dass die Nachhaltigkeit der Objekte in den nächsten Jahren zu prüfen ist.

### 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.

Bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts ist zu beachten, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragen werden können, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit denen übereinstimmt, für 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 allein i. d. R. nicht ausreichend. In diesem Fall wird empfohlen, 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 neunzigprozentige Stichproben zu Grunde. Dies bedeutet, dass eine Extremwertbereinigung vorgenommen wurde.** 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. 31).

Die bewertungsrelevanten Grundstücksmarktdaten (Kapitel 3.8, ab S. 31) 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.

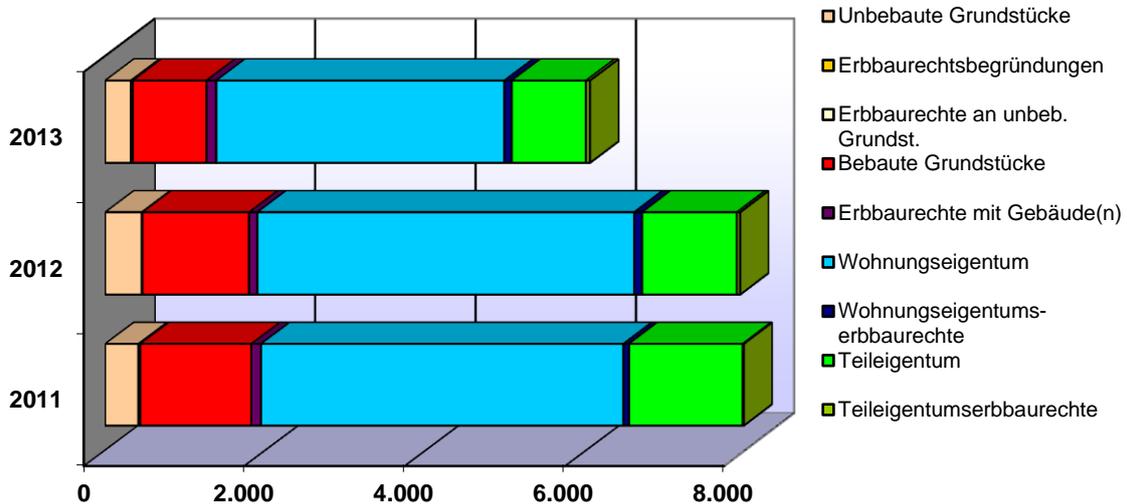
### 3.3 Umsätze

#### 3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100% Stichprobe)

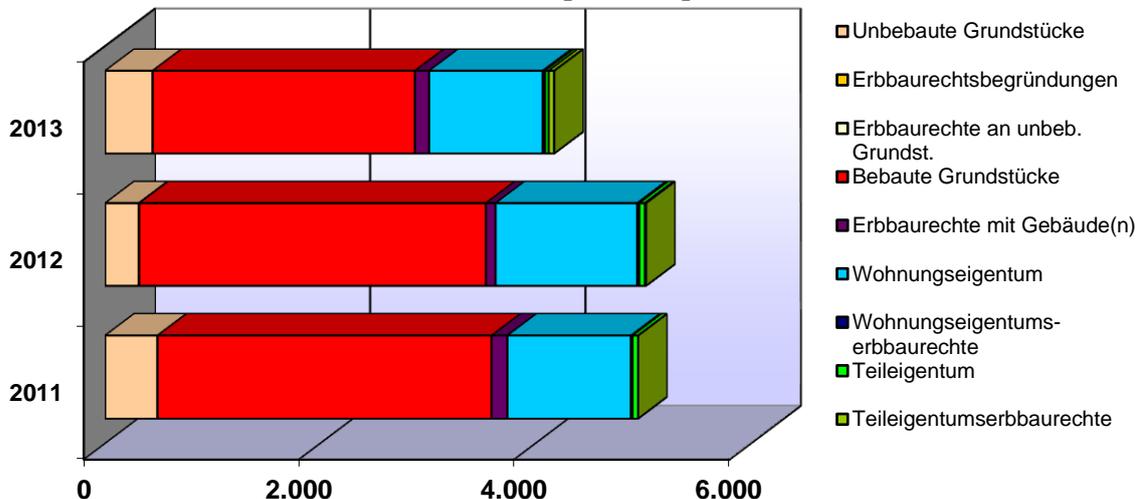
Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Unbebaute Grundstücke	417	457	322	486,9	312,7	441,7	87,1	89,1	69,8
Erbbaurechtsbegründungen	17	4	18	0,0	0,1	0,0	2,8	2,8	1,3
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	4	3	4	1,7	5,4	0,8	1,1	0,8	0,5
Bebaute Grundstücke	1.386	1.331	919	3.102,6	3.221,0	2.436,8	95,1	106,3	102,4
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	120	102	122	147,8	90,2	132,3	15,5	25,5	15,0
Wohnungseigentum	4.516	4.699	3.591	1.148,1	1.314,4	1.054,0	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	71	101	91	15,3	21,2	22,6	-*	-*	-*
Teileigentum	1.437	1.197	927	50,2	50,3	34,1	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	12	41	47	0,1	10,8	50,6	-*	-*	-*
<b>Insgesamt</b>	<b>7.980</b>	<b>7.935</b>	<b>6.041</b>	<b>4.952,8</b>	<b>5.026,2</b>	<b>4.173,0</b>	<b>201,5</b>	<b>224,6</b>	<b>189,0</b>

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

#### Anzahl Verträge



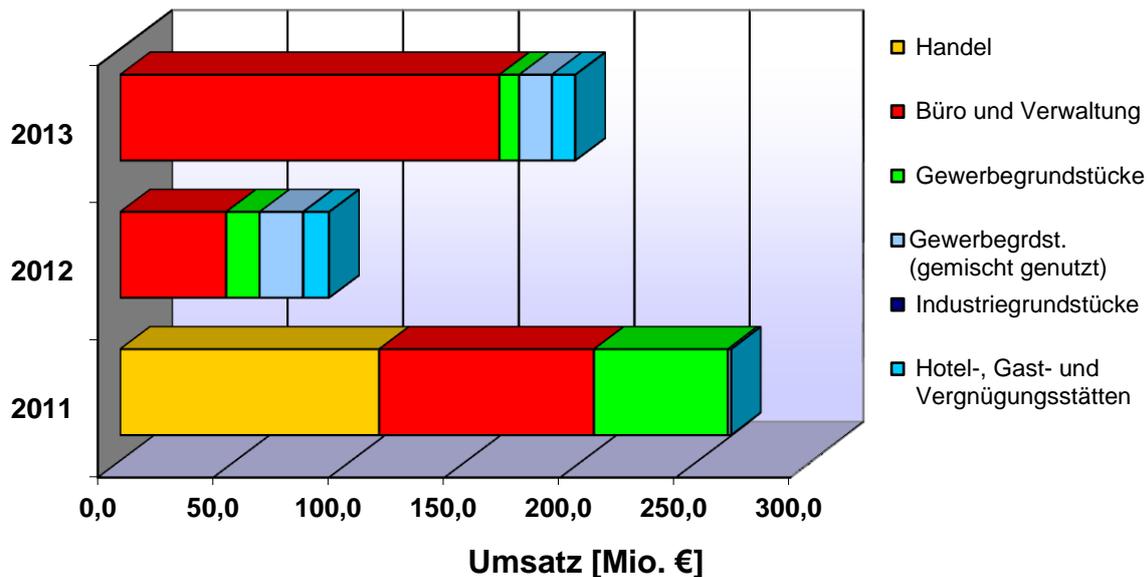
#### Umsatz [ Mio. € ]



### 3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien (alle Verträge, 100% Stichprobe)

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Handel	1	0	0	112,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0
Büro und Verwaltung	16	10	15	91,7	45,9	164,1	6,9	12,5	5,6
Gewerbegrundstücke	27	13	6	58,2	14,5	8,5	27,6	4,8	4,0
Gewerbegrdst. - gemischt genutzt	2	5	4	2,7	18,7	14,1	0,2	1,6	0,6
Industriegrundstücke	0	1	0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1	0,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	0	1	2	0,0	11,0	10,0	0,0	0,2	0,2
<b>Insgesamt</b>	<b>46</b>	<b>30</b>	<b>27</b>	<b>264,6</b>	<b>90,3</b>	<b>196,8</b>	<b>34,9</b>	<b>19,2</b>	<b>10,3</b>

#### Unbebaute Gewerbegrundstücke – Umsatz [ Mio. € ]



### 3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien (alle Verträge, 100% Stichprobe)

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
<b>Einfamilienhausgrundstücke</b>									
- freistehende Gebäude	39	45	15	8,4	11,2	3,9	1,8	2,0	0,7
- Doppelhaushälften	22	14	6	3,8	3,0	0,9	0,7	0,5	0,2
- Reihenendhäuser	19	11	1	2,0	1,3	0,1	0,5	0,3	0,0
- Reihenhäuser	26	25	9	10,7	9,0	3,5	1,9	2,3	1,0
- Sonstige	41	48	37	16,7	51,1	74,1	4,3	6,8	5,7
<b>EFH Insgesamt</b>	<b>147</b>	<b>143</b>	<b>68</b>	<b>41,6</b>	<b>75,6</b>	<b>82,5</b>	<b>9,3</b>	<b>11,8</b>	<b>7,6</b>
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>									
- Reine Wohnnutzung	29	46	36	59,8	101,0	88,7	9,1	10,6	10,3
- Gemischte Nutzung	9	11	4	59,4	26,9	33,8	5,0	5,0	2,7
<b>MFH Insgesamt</b>	<b>38</b>	<b>57</b>	<b>40</b>	<b>120,4</b>	<b>127,9</b>	<b>122,5</b>	<b>14,1</b>	<b>15,6</b>	<b>13,0</b>

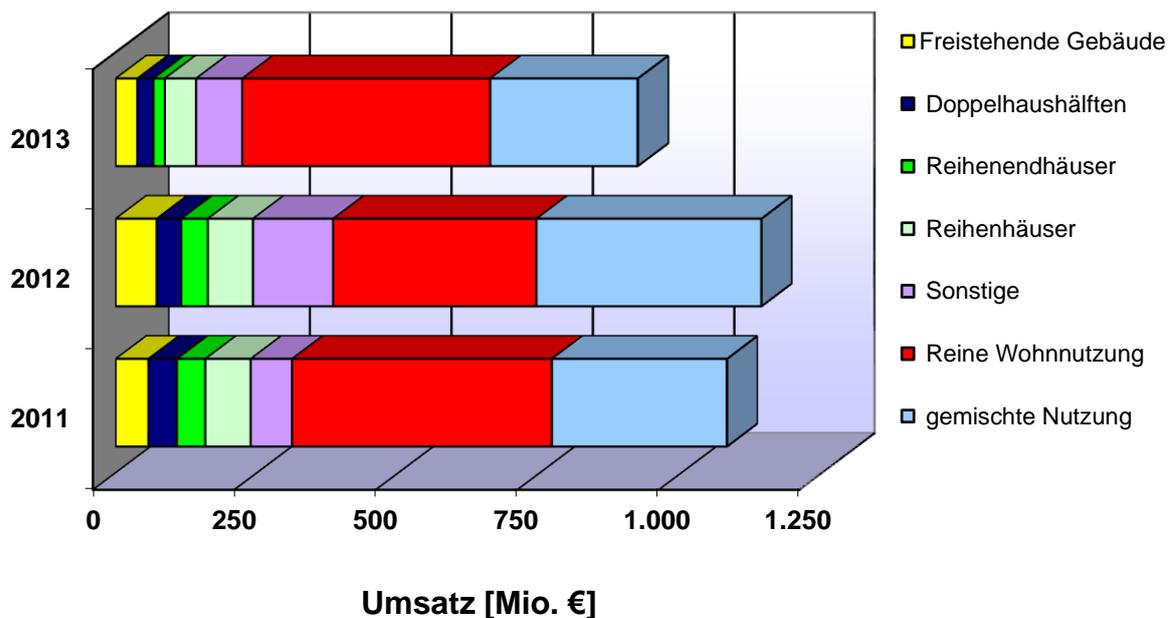
### 3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien (alle Verträge, 100% Stichprobe)

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Handel	11	5	5	165,5	180,0	131,9	1,3	2,1	0,5
Büro und Verwaltung	33	71	49	1.456,7	1.511,8	1.025,7	10,2	20,1	16,6
Gewerbegrundstücke	37	37	31	74,7	93,7	183,6	20,4	16,6	39,6
Gewerbegrundst. - gemischt genutzt	26	27	21	134,5	203,5	149,5	2,1	4,7	2,1
Industriegrundstücke	0	0	1	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,4
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	5	12	6	191,2	89,3	22,7	1,8	2,6	0,7
<b>Insgesamt</b>	<b>112</b>	<b>152</b>	<b>113</b>	<b>2.022,6</b>	<b>2.078,3</b>	<b>1.514,3</b>	<b>35,8</b>	<b>46,0</b>	<b>59,8</b>

### 3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien (alle Verträge, 100% Stichprobe)

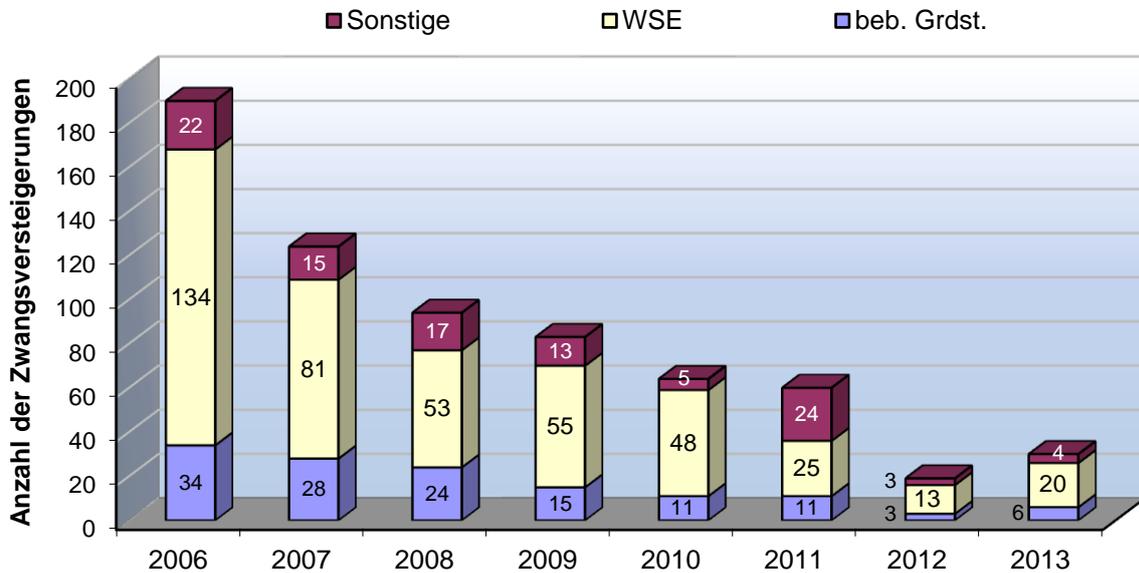
Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
<b>Einfamilienhausgrundstücke</b>									
- Freistehende Gebäude	114	127	83	58,0	72,7	38,6	7,1	8,2	4,7
- Doppelhaushälften	142	106	72	50,5	43,5	28,6	4,9	3,8	2,4
- Reihenendhäuser	146	128	51	50,2	46,8	19,9	3,8	3,7	1,5
- Reihenhäuser	264	260	169	80,1	79,7	55,2	4,7	5,1	3,7
- Sonstige	140	127	113	73,0	141,7	81,7	9,2	9,6	7,2
<b>EFH Insgesamt</b>	<b>806</b>	<b>748</b>	<b>488</b>	<b>311,7</b>	<b>384,4</b>	<b>223,9</b>	<b>29,7</b>	<b>30,3</b>	<b>19,6</b>
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>									
- Reine Wohnnutzung	325	278	219	459,1	359,3	438,0	19,3	19,4	16,1
- Gemischte Nutzung	143	152	99	309,3	397,9	260,5	10,3	10,3	6,8
<b>MFH Insgesamt</b>	<b>468</b>	<b>430</b>	<b>318</b>	<b>768,4</b>	<b>757,2</b>	<b>698,6</b>	<b>29,6</b>	<b>29,8</b>	<b>23,0</b>

**Bebaute Wohnimmobilien – Umsatz [ Mio. € ]**



### 3.3.6 Zwangsversteigerungen (Zwangsversteigerungen, 100% Stichprobe)

Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2006 bis 2013



Zum ersten Mal seit 2006 ist die Zahl der Zwangsversteigerungen wieder gestiegen: 2013 kamen 30 Immobilien unter den Hammer. Damit wurden zwar knapp 60 % mehr Immobilien versteigert als im Vorjahr, die vollzogenen Zwangsversteigerungen liegen aber immer noch rd. 50 % unter den Zahlen von 2010 und 2011.

Die Zahl versteigerter Eigentumswohnungen sank in den letzten Jahren von über 130 (2006) bis auf 13 im Jahr 2012. 2013 war auch hier ein Anstieg von rd. 54 % zu verzeichnen: es wurden 20 Eigentumswohnungen versteigert.

Bei den bebauten Grundstücken wurden 2013 lediglich Einfamilienhäuser versteigert. Mehrfamilienhäuser wurden nicht versteigert. 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.

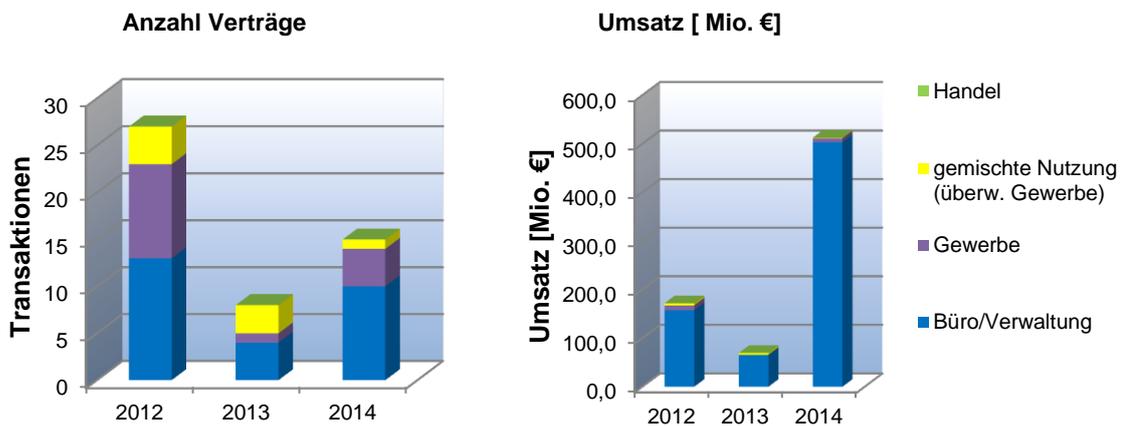
Den meisten Immobilienbesitzern gelingt es, ihr Haus oder ihre Wohnung vor einer Notveräußerung zu schützen und eine Zwangsversteigerung abzuwenden. Das hat mehrere Gründe:

Der wohl wichtigste Baustein bei der Immobilienfinanzierung ist ein sicheres Einkommen. Die relativ konstante Entwicklung der Arbeitslosenzahlen zeigt, dass die überwiegende Mehrheit der Eigentümer über eine gesicherte berufliche Existenz verfügt und den finanziellen Verpflichtungen nachkommen kann. Zudem bewegen sich Zinsen für Immobilienkredite weiterhin auf einem historischen Tief, so dass monatliche Belastungen durch Zins und Tilgung viel leichter getragen werden können, als dies in früheren 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“.

### 3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2014 (alle Verträge, 100% Stichprobe)

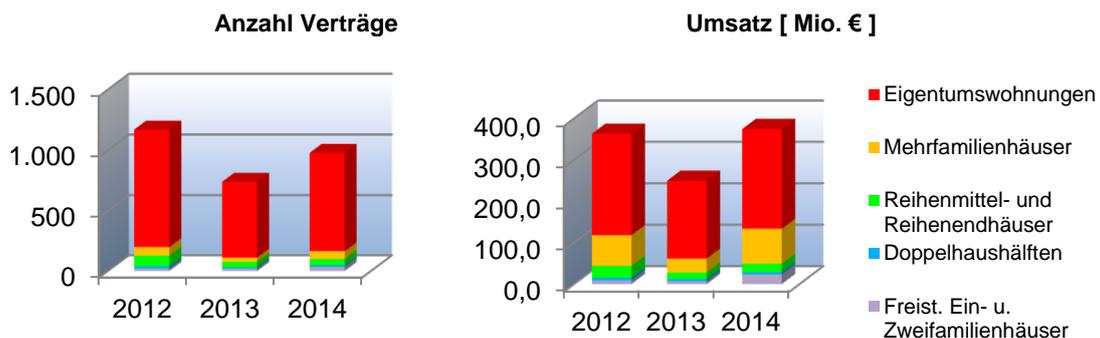
Im 1. Quartal 2014 sind Transaktionszahlen und Geldumsatz sowohl im gewerblichen Bereich wie auch im Teilmarkt Wohnen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gewachsen. Der Umsatz im Bereich Gewerbe hat sich aufgrund großformatiger Verkäufe bei Büroimmobilien um mehr als das Siebenfache erhöht. Im Teilmarkt Wohnen wurden von Januar bis März 2014 knapp 80 % mehr freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert als im 1. Quartal 2013.

#### Bebaute Gewerbeimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Büro/Verwaltung	13	4	10	157,1	65,5	503,1
Gewerbe	10	1	4	10,3	0,3	8,5
Gem. Nutzung (überw. Gewerbe)	4	3	1	4,5	3,7	1,2
Handel	0	0	0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>27</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>171,9</b>	<b>69,5</b>	<b>512,8</b>

#### Bebaute Wohnimmobilien (jeweils 1. Quartal)

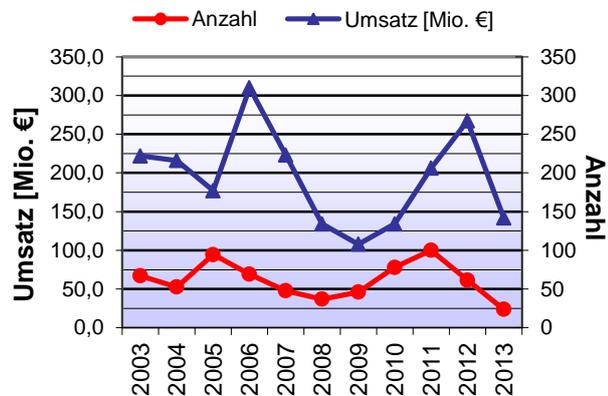


	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	20	19	34	8,7	6,5	23,1
Doppelhaushälften	20	13	15	6,6	6,1	5,7
Reihemittel- u. Reihenendhäuser	87	44	51	28,4	15,1	20,1
(reine) Mehrfamilienhäuser	71	35	64	74,0	33,6	84,2
Eigentumswohnungen	972	629	853	244,9	187,8	251,9
<b>Insgesamt</b>	<b>1.170</b>	<b>740</b>	<b>1.017</b>	<b>362,6</b>	<b>249,1</b>	<b>385,0</b>

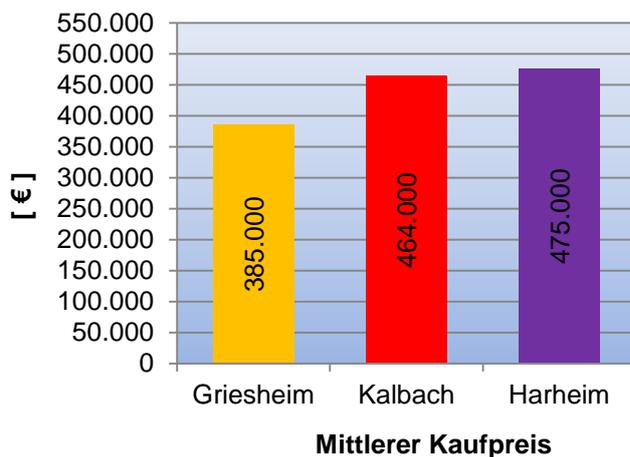
### 3.5 Bebaute Wohngrundstücke

#### 3.5.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen (o. Erbbaurechte, 100% Stichprobe)

Jahr	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße (m²)
2003	216	67,1	46.753	216
2004	177	52,7	35.848	203
2005	310	94,6	65.975	213
2006	223	69,1	51.030	208
2007	134	47,8	37.530	244
2008	108	37,0	25.666	234
2009	134	46,1	31.085	227
2010	206	78,0	48.615	236
2011	267	100,1	58.151	218
2012	148	61,6	33.542	227
2013	41	23,8	14.275	307



#### 3.5.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime (KV, 90% Stichprobe)



	Anzahl
Griesheim	7
Kalbach	16
Harheim	8
Sonstige	8

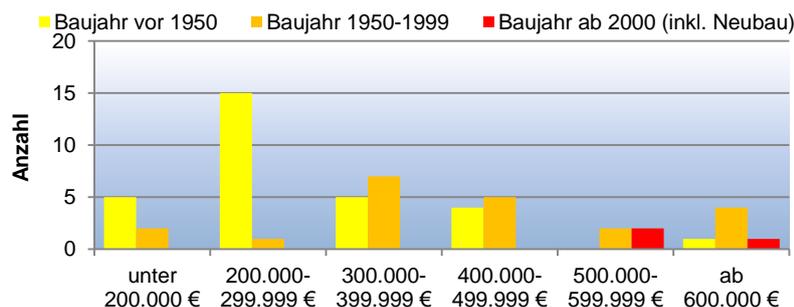
Für Neubau-Eigenheime in sonstigen Lagen wurden Preise von 300.000 bis 1,8 Mio. € (zu rd. 43 % freistehend) gezahlt.

2013 wurden 7 Neubau-Eigenheime auf Erbbaurechtsbasis verkauft, diese Transaktionen wurden alle in Harheim beurkundet.

#### 3.5.3 Freistehende Einfamilienhäuser (KV, 90% Stichprobe)

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2013 in sehr guten Lagen (Lage 1, Lagebeschreibung s. unter 3.8.1, Seite 31) je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 1,4 Mio. € erzielt (von rd. 330.000 € - rd. 3,8 Mio. €; 2012: rd. 390.000 – 3,1 Mio. €, Ø 1,1 Mio. €). In gehobenen bis sehr einfachen Lagen (Lage 2-5, Lagebeschreibung s. unter 3.8.1, Seite 31) schwankten die Preise zwischen rd. 75.000 € und 625.000 € (2012: rd.125.000 – 550.000 €, Ø 330.000 €) und lagen im Durchschnitt bei rd. 315.000 €.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise nach Baujahren (100% Stichprobe)



Die 2013 für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Baujahr ab 2000 gezahlten Preise liegen durchgehend über 500.000 €.

Für Einfamilienhäusern mit einem Baujahr vor 1950 wurden überwiegend Preise unter 500.000 € gezahlt.

### 3.5.4 Reihenendhäuser (KV, 90% Stichprobe)

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

Der Umsatz von Reihenendhäusern in sehr guten Lagen stagnierte 2013: es wurden 5 Transaktionen (2012: 6) beurkundet. Der Durchschnittspreis lag bei rd. 419.000 € und damit deutlich über dem mittleren Preis 2012 (361.000). Die Preise lagen zwischen 329.000 € und 527.000 € und kamen aus allen Baujahresklassen, ausgenommen Neubauten (Vorjahr: 267.000 € bis 480.000, überwiegend Baujahresklasse „1950-1974“).

#### 3.5.4.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 200 - 500 m<sup>2</sup>

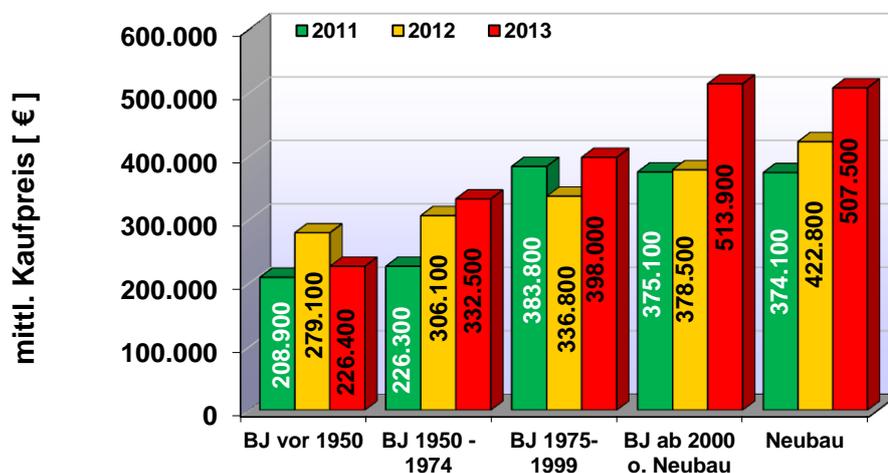
Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
<b>Alle Baujahre</b>				
2011	96	350.000	190.000	502.100
2012	80	384.200	230.000	534.000
2013	28	415.500	215.000	630.000
<b>Baujahr vor 1950</b>				
2011	6	208.900	126.500	303.000
2012	4	279.100	156.500	545.000
2013	3	226.400	175.000	279.100
<b>Baujahr 1950 - 1974</b>				
2011	18	226.300	125.000	330.000
2012	20	306.100	199.000	408.300
2013	8	332.500	215.000	424.000
<b>Baujahr 1975 - 1999</b>				
2011	5	383.800	314.000	485.000
2012	10	336.800	270.000	437.000
2013	5	398.000	280.000	550.000
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubauten</b>				
2011	11	375.100	320.000	454.800
2012	8	378.500	259.200	480.000
2013	6	513.900	359.800	700.000
<b>Neubauten</b>				
2011	60	374.100	256.000	502.100
2012	41	422.800	349.000	499.200
2013	7	507.500	419.900	569.400

Die Zahl der Transaktionen von Reihenendhäusern in der gehobenen bis sehr einfachen Lage ging 2013 gegenüber dem Vorjahr um rd. 65 % zurück.

Mit Ausnahme der Baujahresklasse „vor 1950“ waren bei verkauften Reihenendhäusern überall Preissteigerungen zu verzeichnen: Preise für Reihenendhäuser der Baujahre „1950-1974“ stiegen rd. 9 %, die der Baujahresklasse „1975-1999“ rd. 18 %, Preise der Klasse „ab 2000 ohne Neubau“ um rd. 36 % und Preise für Neubauten um rd. 20 %. Generell ist allerdings zu beachten, dass die Stichproben teilweise relativ klein sind.

Bei Reihenendhäusern werden (wie auch bei Doppelhäusern) vor allem individuelle Wohnformen nachgefragt. Die Vermarktungsmöglichkeiten einer größeren Anzahl Häuser eines Standardbautyps sind bereits seit einigen Jahren nicht mehr gegeben. Rd. 71 % der Transaktionen von Neubauten stammten aus Kalbach, 2012 waren es knapp 60 %.

Die Preise stammen überwiegend aus der mittleren Lage. Reihenendhäuser in einfacher und sehr einfacher Lage wurden 2013 nicht veräußert.



### 3.5.5 Reihemittelhäuser (KV, 90% Stichprobe)

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

Im Jahr 2013 wurden 11 Reihemittelhäuser in sehr guter Lage verkauft. Rund 60 % der Veräußerungen (6 Stück, Baujahresklassen „1950-1974“, „1975-1999“, „ab 2000 ohne Neubau“) sind in Sachsenhausen angesiedelt. Der Durchschnittspreis liegt hier bei rd. 443.000 € (290.000 bis 600.000 €) und damit rd. 22 % über dem Vorjahresniveau. Die Preise der verbleibenden 5 Verkäufe (Baujahresklassen „vor 1950“ und „1950-1974“) reichen von 370.000 € bis 541.000 € und weisen einen mittleren Kaufpreis von rd. 471.000 € auf.

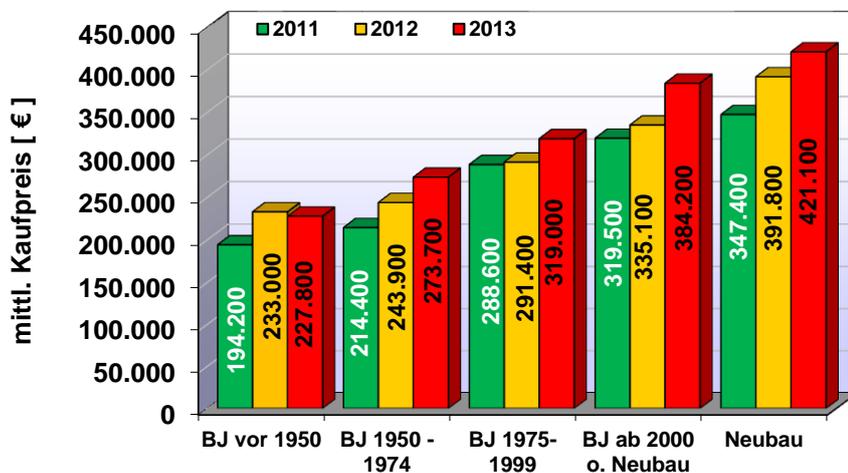
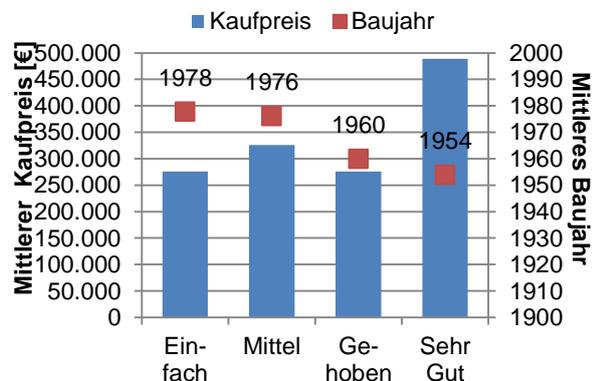
#### 3.5.5.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
<b>Alle Baujahre</b>				
2011	211	300.700	150.000	452.000
2012	183	312.900	160.000	462.300
2013	108	310.000	149.000	479.000
<b>Baujahr vor 1950</b>				
2011	40	194.200	120.000	336.000
2012	28	233.000	135.000	320.000
2013	27	227.800	100.000	340.000
<b>Baujahr 1950 – 1974</b>				
2011	35	214.400	125.000	330.000
2012	49	243.900	122.100	355.000
2013	35	273.700	161.000	380.000
<b>Baujahr 1975 – 1999</b>				
2011	14	288.600	200.000	396.000
2012	27	291.400	236.200	375.000
2013	13	319.000	240.000	400.000
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubauten</b>				
2011	23	319.500	235.000	420.000
2012	20	335.100	235.000	427.500
2013	20	384.200	295.000	516.000
<b>Neubauten</b>				
2011	98	347.400	267.000	452.000
2012	60	391.800	306.000	475.000
2013	16	421.100	329.000	534.000

Die Preise für Reihemittelhäuser stiegen 2013 in nahezu allen Baujahresklassen: für Neubauten wurde rd. 8 % mehr gezahlt, bei Reihemittelhäusern mit Baujahr „1950-1974“ rd. 12 % mehr, bei Reihemittelhäusern der Baujahre „1975-1999“ rd. 10 % mehr, bei Baujahren „ab 2000 ohne Neubauten“ rd. 15 % und bei Neubauten rd. 8 % mehr. Lediglich die Altbauten (Baujahr vor 1950) stagnierten.

Im Jahr 2013 war das durchschnittliche Grundstück eines Reihemittelhauses rd. 195 m<sup>2</sup> groß (2012 rd. 190 m<sup>2</sup>), bei Neubauten waren es rd. 210 m<sup>2</sup>.

Mittlere Preise für Reihemittelhäuser nach Lage



### 3.5.6 Geschosswohnungsbau

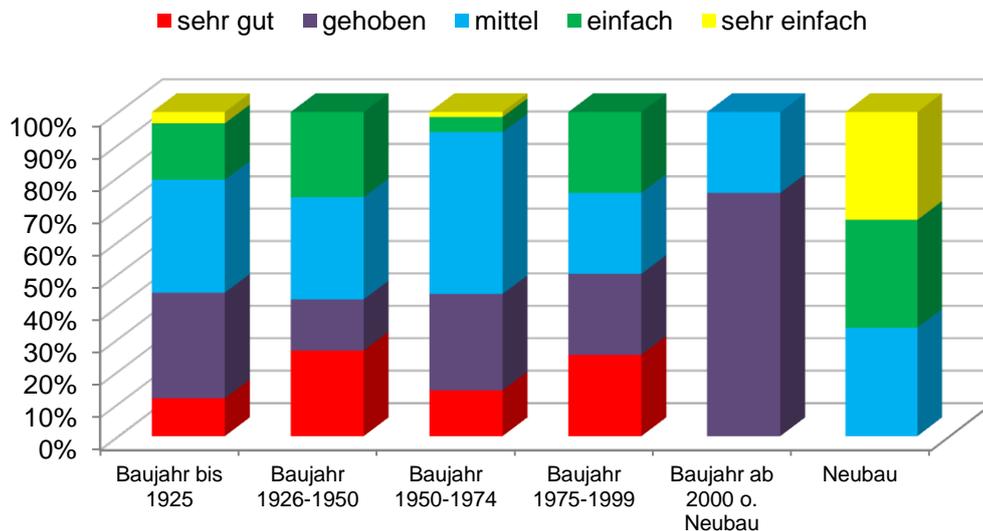
(Umsatz: alle Verträge, 100 % Stichprobe, Preise: KV, 90% Stichprobe)

Im Jahr 2013 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. „gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen“, also Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 314 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 649,6 Mio. € getätigt. Damit gingen die Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 23 % zurück (2012: rd. 411 Veräußerungen), während das Umsatzvolumen lediglich um rd. 10 % sank (2012: rd. 719,6 Mio. €).

Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit (Baujahr bis 1925) veräußert. Diese Gebäude wechselten 2013 wie auch Vorkriegsbauten (Baujahr 1926 bis 1949) im Mittel für rd. 1,0 Mio. € den Eigentümer. Nachkriegsbauten (Baujahr 1950 bis 1974) wurden im Durchschnitt für rd. 1,5 Mio. € verkauft. Es wurden 7 Neubauobjekte veräußert. Der Kaufpreis lag bei durchschnittlich rd. 14,4 Mio. €.

Die stabile Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt aufgrund der positiven demographischen Entwicklung als stabil und risikoarm angesehen werden. Rd. 45 % der Ankäufe wurden 2013 in Innenstadtlage getätigt: Das Mieten von Wohnungen in der Innenstadt bleibt weiterhin „in“, andererseits sehen Investoren diese gestiegene Nachfrage nach hochwertigen Innenstadtwohnungen als finanziellen Anreiz für Umwandlungen.

#### Verteilung der Transaktionen 2013 nach Lagen



Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nahmen 2013 um rd. 35 % zu. Insgesamt wurden in 2012 (424 WE) und 2013 (574 WE) ca. 1.000 Wohnungen umgewandelt. Nachdem das Nordend 2011 und 2012 mit jeweils über 140 Umwandlungen die höchsten Fallzahlen aufwies, sanken die Umwandlungen hier 2013 um rd. 50 % auf 73 WE. Die meisten Umwandlungen waren 2013 im Westend (134 WE) und in Bockenheim (69 WE) zu verzeichnen. Beide Ortsteile wiesen im Vergleich zum Vorjahr beachtliche Steigerungen der Umwandlungszahlen auf.

Auch 2013 wurden die meisten Umwandlungen in zentralen Lagen durchgeführt. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass Investoren feststellen mussten, dass das Bevölkerungswachstum und die Flucht in die Sachwerte zwar insgesamt in Frankfurt zunimmt, dennoch der Nachfragedruck vor allem in innenstadtnahen Lagen besteht. In besseren Lagen ist der Rückgang der Verkaufs- und Umwandlungszahlen hauptsächlich auf die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zurückzuführen. Die schnelle Verkäuflichkeit des Wohneigentums und der zu erwartende Gewinn (trotz evtl. hoher Investitionskosten sowohl durch den Ankauf als auch durch die Modernisierung) sind die entscheidenden Motive für die Umwandlung eines Mehrfamilienhauses.

### 3.6 Wohnungs- und Teileigentum

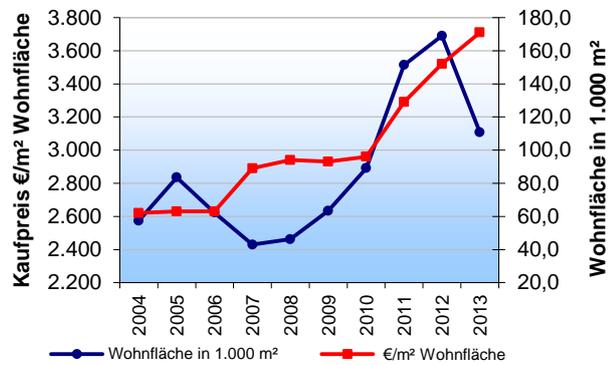
#### 3.6.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen

(alle Verträge, 100% Stichprobe, inkl. Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

Jahr	Anzahl*	Umsatz in Mio. €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
2004	620	152,9	57.358	2.620
2005	902	221,9	83.498	2.630
2006	643	165,7	62.270	2.630
2007	382	129,4	42.979	2.890
2008	408	155,5	46.247	2.940
2009	517	202,2	63.407	2.930
2010	778	287,2	89.058	2.960
2011	1.482	540,2	151.348	3.290
2012	1.593	661,8	169.004	3.520
2013	1.062	452,5	110.757	3.710

\* aus 90%-Stichprobe

Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und umgesetzte Wohnfläche



#### 3.6.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

(KV, 90% Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, Penthouse, etc., Erstverkauf aus Neubau)

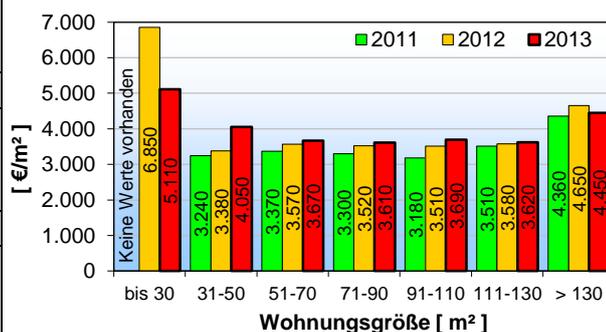
Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsgröße bis 30 m<sup>2</sup></b>				
2011	2	..	..	..
2012	56	6.850	6.830	6.960
2013	75	5.110	3.560	6.900
<b>Wohnungsgröße 31 - 50 m<sup>2</sup></b>				
2011	99	3.240	2.900	3.500
2012	61	3.380	2.870	4.280
2013	53	4.050	2.870	6.340
<b>Wohnungsgröße 51 - 70 m<sup>2</sup></b>				
2011	290	3.370	2.870	3.930
2012	237	3.570	2.580	4.720
2013	139	3.670	2.610	4.920
<b>Wohnungsgröße 71 - 90 m<sup>2</sup></b>				
2011	298	3.300	2.430	4.260
2012	331	3.520	2.360	5.130
2013	247	3.610	2.270	4.990
<b>Wohnungsgröße 91 - 110 m<sup>2</sup></b>				
2011	273	3.180	2.340	4.150
2012	395	3.510	2.440	4.830
2013	253	3.690	2.490	5.320
<b>Wohnungsgröße 111 - 130 m<sup>2</sup></b>				
2011	177	3.510	2.470	4.660
2012	173	3.580	2.060	5.190
2013	133	3.620	2.660	5.710
<b>Wohnungsgröße über 130 m<sup>2</sup></b>				
2011	101	4.360	2.130	7.440
2012	101	4.650	2.720	7.540
2013	57	4.450	2.500	8.170

In Frankfurt zeigt sich nach wie vor die Besonderheit, dass große Wohnungen (über 130 m<sup>2</sup>) die höchsten Quadratmeterpreise erzielen. Der Einfluss der Wohnungsgröße wird von der Ausstattung der Wohnung und der Lage überlagert. Die größten Wohnungen verfügen meist über eine überdurchschnittliche Ausstattung.

Seit 2012 kommen (erstmal seit 2004) wieder Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Es handelt sich hierbei um Einzimmerwohnungen in Altenwohnanlagen oder Apartmenthäusern. Bei diesen Wohnungen stiegen 2013 die Transaktionen um rd. 33 %. Die Preise gaben rd. 25 % nach, da 2013 auch Wohnungen in einfachen Lagen verkauft wurden. In allen übrigen Klassen gingen die Verkäufe gegenüber dem Vorjahr zurück. Die Preise im Segment „31 – 50 m<sup>2</sup>“ stiegen um rd. 20 %. Für Wohnungen mit Wohnflächen von „über 130 m<sup>2</sup>“ wurde rd. 4 % weniger gezahlt. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 51 und 130 m<sup>2</sup> stiegen die Preise leicht an (je nach Klasse um rd. 1 - 5 %).

Die durchschnittliche Größe aller Neubauwohnungen in Frankfurt 2013 liegt mit rd. 92 m<sup>2</sup> minimal unter dem Niveau des Vorjahres (rd. 95 m<sup>2</sup>).

Mittlerer Kaufpreis nach Wohnungsgröße



### 3.6.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

(KV, 90% Stichprobe, o. Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

Grundbuchbezirke	Jahr	Baujahr									
		vor 1950		1950 - 1974		1975 - 1999		ab 2000 o. Neubauten		Neubauten	
		Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel											
1, 9, 15 u. 16	2012	11	2.450	22	1.750	3	1.800	34	3.000	592	3.540
	2013	14	2.840	38	2.240	6	2.060	35	3.570	441	3.760
Westend											
10, 11 u. 17-19	2012	31	5.060	59	3.880	27	4.000	6	4.230	43	7.180
	2013	31	5.600	67	5.050	10	4.240	23	7.170	5	8.680
Nordend, Ostend											
12-14 u. 20-25	2012	145	3.570	153	2.640	10	3.580	10	3.810	48	3.560
	2013	126	3.790	87	2.890	12	3.990	12	4.170	9	4.940
Riederwald, Fechenheim											
26 u. 51	2012	5	1.680	32	1.390	16	2.000	0	-	16	2.980
	2013	5	1.600	16	1.580	8	1.800	0	-	22	3.740
Bornheim											
27-29	2012	30	2.960	39	1.840	4	2.560	5	3.300	0	-
	2013	34	3.420	25	2.390	3	2.760	3	3.050	2	..
Sachsenhausen, Westhafen											
30-33 u. 70	2012	62	3.450	82	1.780	53	2.570	109	3.920	121	4.190
	2013	47	3.540	86	2.130	53	2.610	58	4.010	128	4.210
Bockenheim											
34	2012	45	2.660	16	2.230	24	3.040	8	3.660	85	4.300
	2013	35	3.300	16	3.090	32	3.290	15	3.610	8	4.500
Niederrad, Schwanheim											
37 u. 53	2012	7	2.140	90	1.600	27	2.240	3	2.470	14	3.300
	2013	4	1.930	72	1.800	22	2.380	2	..	17	3.440
Oberrad											
38	2012	0	-	29	1.450	14	1.790	0	-	8	2.220
	2013	0	-	26	1.480	12	2.050	0	-	5	2.980
Seckbach, Bergen-Enkheim											
39 u. 68	2012	3	1.850	23	1.750	22	2.500	7	2.890	11	3.390
	2013	4	2.290	20	2.210	21	2.420	3	3.680	4	3.540
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel											
40-43 u. 48	2012	8	2.170	131	1.710	25	2.170	6	2.890	30	2.920
	2013	13	2.260	93	1.870	14	2.390	6	3.010	26	3.660
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim											
44-47	2012	35	2.360	173	1.930	19	2.720	24	3.180	41	3.370
	2013	10	2.450	128	2.040	17	2.780	15	2.950	15	3.500
Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach											
49, 50 u. 64-67	2012	0	-	79	1.250	32	1.870	18	2.870	295	3.350
	2013	4	2.390	49	1.270	15	2.160	64	3.500	194	3.490
Griesheim, Nied											
54 u. 56	2012	2	..	97	1.340	18	2.150	4	2.550	17	2.830
	2013	2	..	84	1.450	17	2.230	0	-	22	3.040
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim											
57 u. 60-63	2012	32	3.040	64	1.580	40	1.370	4	2.030	2	..
	2013	30	1.580	41	1.710	34	1.290	7	2.530	25	2.790

Die mit Abstand teuersten Neubauwohnungen wurden 2013 mit Ø rd. 8.700 €/m<sup>2</sup> im Westend veräußert. Im Vergleich zu 2012 stieg der durchschnittliche Preis in dieser Lage um knapp 22 %, allerdings wurden 2013 hier nur 5 Neubauwohnungen verkauft (rd. 90 % weniger als 2012). Im Nordend/Ostend wurde für Neubau-Wohnungen 2013 rd. 40% mehr gezahlt als 2012, wobei auch hier die Zahl der Verkäufe um rd. 80 % gesunken ist.

Die Verkaufszahlen im gehobenen Preissegment (über 5.000 €/m<sup>2</sup>) lagen mit 339 Fällen (inkl. Sondertypen, 283 Fälle ohne Sondertypen) bei rd. 10% der Transaktionen. Rd. 57 % dieser Wohnungen wurden in den Lagen Westend, Nordend und Sachsenhausen verkauft. Bei Kaufpreisen ab 5.000 €/m<sup>2</sup> liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße 2013 bei rd. 103 m<sup>2</sup>, bei Preisen zwischen 3.000 und 5.000 €/m<sup>2</sup> beträgt sie rd. 85 m<sup>2</sup>.

### 3.6.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

(KV, 90 % Stichprobe, o. Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

Baujahr/Mietstatus	2011		2012		2013	
	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr vor 1950</b>	461	2.850	427	3.190	369	3.290
- hiervon vermietet	125	2.410	128	2.730	116	2.810
- hiervon unvermietet	321	3.060	292	3.440	250	3.540
- Mietstatus unbekannt	6	1.730	1	..	6	3.750
<b>Baujahr 1950-1974</b>	1.058	1.740	1.116	1.800	846	1.990
- hiervon vermietet	347	1.560	385	1.590	310	1.800
- hiervon unvermietet	691	1.840	726	1.920	523	2.130
- Mietstatus unbekannt	8	2.060	1	..	10	2.260
<b>Baujahr 1975-1999</b>	297	2.060	318	2.340	286	2.420
- hiervon vermietet	80	2.110	88	2.320	67	2.410
- hiervon unvermietet	207	2.060	232	2.340	204	2.460
- Mietstatus unbekannt	6	1.830	1	..	9	2.700
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubau</b>	190	3.470	236	3.460	241	3.660
- hiervon vermietet	48	3.540	67	3.580	40	3.480
- hiervon unvermietet	137	3.450	169	3.410	199	3.690
- Mietstatus unbekannt	5	3.300	0	-	1	..
<b>Neubauten</b>	1.251	3.340	1.309	3.590	935	3.740
- hiervon vermietet	177	3.290	70	6.670	47	6.800
- hiervon unvermietet	1.063	3.360	1.283	3.580	911	3.700
- Mietstatus unbekannt	5	3.250	1	..	0	-

Die Preise für Wohnungen zeigten sich 2013 in allen Baujahresklassen stabil bis steigend, die Transaktionen nahmen um bis zu rd. 30 % ab. Für vermietete Neubau-Wohnungen wurden 2013 (wie schon im Vorjahr) deutlich höhere Preise gezahlt als für unvermietete Objekte. Hierbei handelte es sich jedoch zu rd. 85 % (2012: rd. 77 %) um Wohnungen in Altenwohnanlagen, die oft über weniger als 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügen. Wohnungen der Baujahre „1950-1974“ bzw. „1975-1999“ erzielen auffällig niedrige Preise, befinden sich aber häufig in großen Anlagen und dienen primär als Anlageobjekt. Allerdings verzeichneten im Jahr 2013 Wohnungen der Baujahresklasse „1950-1974“ mit rd. 11 % die stärksten 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 das Gallus. Ungebrochen ist die Nachfrage nach Wohnlagen am Fluss und nach Stiltbauten. Aufgrund des begrenzten Angebots wurden hierfür zum Teil Kaufpreise über 7.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt.

Leerstehende Wohnungen erzielen zumeist höhere Preise als vermietete Objekte. Die Entmietungsprobleme führen allerdings 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. Auch werden seit Jahren wesentlich mehr Wohnungen in Abgeschlossenheitsbescheinigungen aufgeführt als zeitnah im Grundbuch eingetragen werden. Hierbei spielt wohl die „Angst“ mit, dass aufgrund der derzeitigen politischen Diskussion Umwandlungen evtl. zukünftig erschwert werden und es daher sicherer erscheint im Vorhinein bereits die Abgeschlossenheitsbescheinigung zu beantragen.

### 3.6.5.1 Erstverkauf aus Wohnungseigentumsobjekten (alle Baujahre)

(KV, 90 % Stichprobe, mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2011	1.473	<b>3.290</b>	1.980	4.810	<b>89</b>	36	152
2012	1.755	<b>3.470</b>	1.700	5.710	<b>92</b>	36	151
2013	1.264	<b>3.650</b>	1.720	6.120	<b>90</b>	29	153

### 3.6.5.2 Erstverkauf aus Umwandlung (nach Baujahresklassen)

(KV, 90 % Stichprobe, mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

#### Baujahre vor 1950

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2011	341	<b>3.160</b>	1.280	5.100	<b>93</b>	32	181
2012	253	<b>3.230</b>	1.210	5.480	<b>82</b>	28	172
2013	230	<b>3.310</b>	1.340	5.520	<b>77</b>	22	160

#### Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2011	586	<b>1.830</b>	650	3.710	<b>69</b>	26	124
2012	556	<b>1.890</b>	680	3.920	<b>69</b>	29	118
2013	382	<b>2.130</b>	1.070	5.350	<b>69</b>	28	122

#### Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2011	18	<b>1.670</b>	890	2.310	<b>69</b>	40	117
2012	26	<b>2.500</b>	1.790	2.880	<b>78</b>	30	161
2013	16	<b>2.850</b>	1.370	3.760	<b>77</b>	38	133

#### Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2011	38	<b>4.120</b>	3.510	4.720	<b>77</b>	59	107
2012	65	<b>3.870</b>	3.240	4.620	<b>78</b>	54	112
2013	28	<b>4.020</b>	3.080	5.060	<b>87</b>	55	156

### 3.6.5.3 Weiterverkauf (nach Baujahresklassen)

(KV, 90 % Stichprobe, mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

#### Baujahre vor 1950

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2011	252	<b>2.800</b>	1.020	4.850	<b>73</b>	23	139
2012	266	<b>3.200</b>	1.270	5.480	<b>73</b>	27	153
2013	211	<b>3.430</b>	1.200	6.210	<b>78</b>	20	150

### Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2011	465	1.710	580	3.110	60	22	105
2012	550	1.740	580	3.240	62	24	103
2013	464	2.000	670	3.650	60	23	108

### Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2011	310	2.260	870	3.900	73	33	120
2012	311	2.380	900	4.010	73	33	118
2013	275	2.470	950	4.220	72	28	121

### Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2011	115	3.080	1.730	4.810	84	40	141
2012	169	3.190	1.720	5.000	85	30	145
2013	143	3.290	1.790	5.400	84	40	137

## 3.6.6 Teileigentum (KV, 90% Stichprobe)

### 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	2012		2013	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	756	16.700	620	20.800
Innenstadt (Bezirke 1-33)	383	20.900	322	25.300
Restliches Stadtgebiet	403	16.700	330	16.400

Garagen	2012		2013	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	36	11.600	56	12.600
Innenstadt (Bezirke 1-33)	21	14.100	19	18.100
Restliches Stadtgebiet	16	9.100	34	9.400

### 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu stark 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?

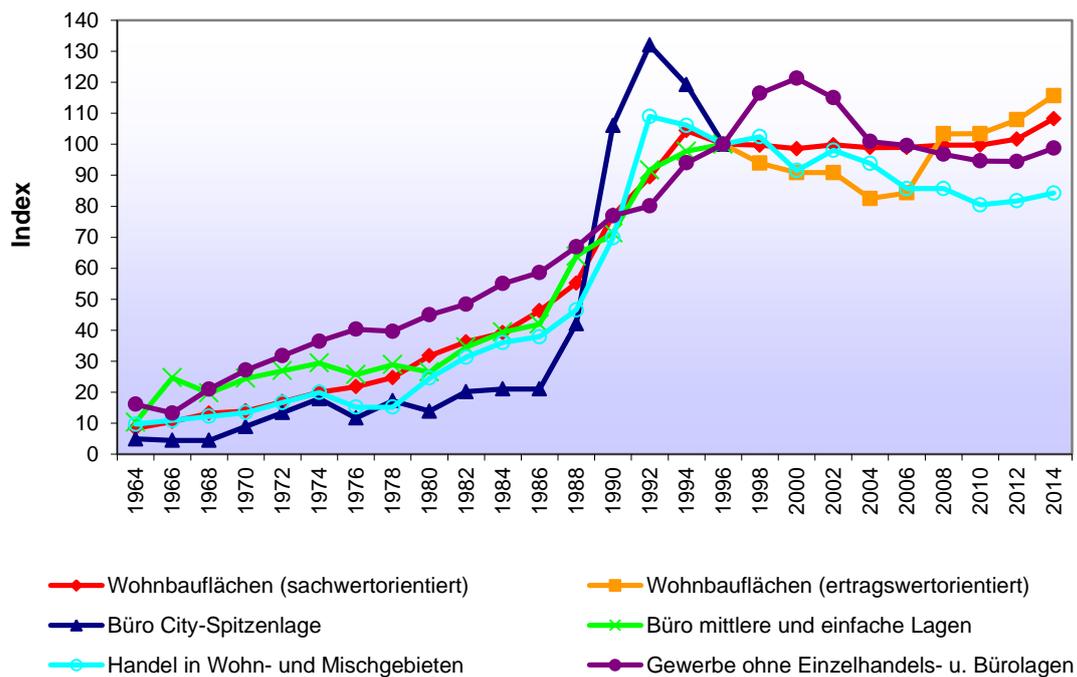
### 3.7 Indices

#### 3.7.1 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.

	Wohnbauflächen (sachwertorientiert)	Wohnbauflächen (ertragswertorientiert)	Handel in Wohn- und Mischgebieten	Gewerbe ohne Einzelhandels- u. Bürolagen
<b>1996</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1998	99,7	93,9	102,4	116,5
2000	98,6	90,8	91,5	121,3
2002	99,8	90,8	98,1	115,0
2004	98,9	82,5	93,8	100,9
2006	99,0	84,3	85,7	99,6
2008	99,7	103,3	85,7	96,7
2010	100,1	104,1	80,4	95,7
2012	101,8	107,9	81,7	94,5
2014	108,2	115,7	84,2	98,7

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



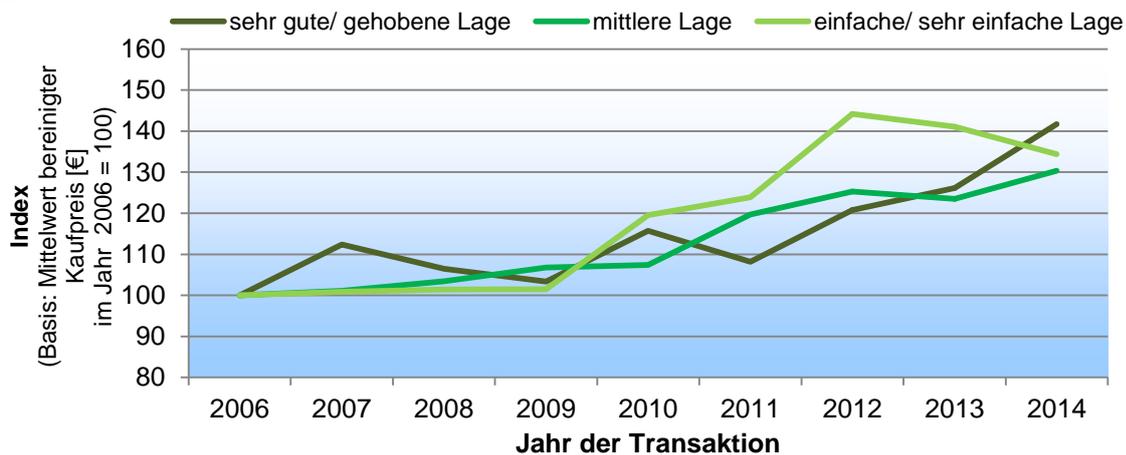
Die Bodenpreisentwicklung für Bürogrundstücke wird aufgrund der Umklassifizierungen 1996 als Bodeneckwertentwicklung dargestellt. Bei den Bodeneckwerten handelt es sich um mittlere Bodenrichtwerte für bestimmte Nutzungsarten und Lagen. Die Bodeneckwerte können vom individuellen Bodenrichtwert erheblich abweichen.

### Entwicklung Bodeneckwertniveau Bürogrundstücke

	City-Westend GFZ 5,0	City-Rand GFZ 3,0	Subzentren GFZ 2,0	Sonstige Lagen GFZ 1,0
<b>1996</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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
2013	62,9	46,9	41,9	39,1
2014	62,9	46,9	41,9	39,1

### 3.7.2 Indices für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften

Für die Entwicklung der absoluten bereinigten Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften stellt der Gutachterausschuss einen Index zur Verfügung. Der Index basiert auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeigneten Überlassungsverträge ein. Die Teilmärkte Sachwertobjekte sind zusätzlich in Wohnlagen untergliedert.

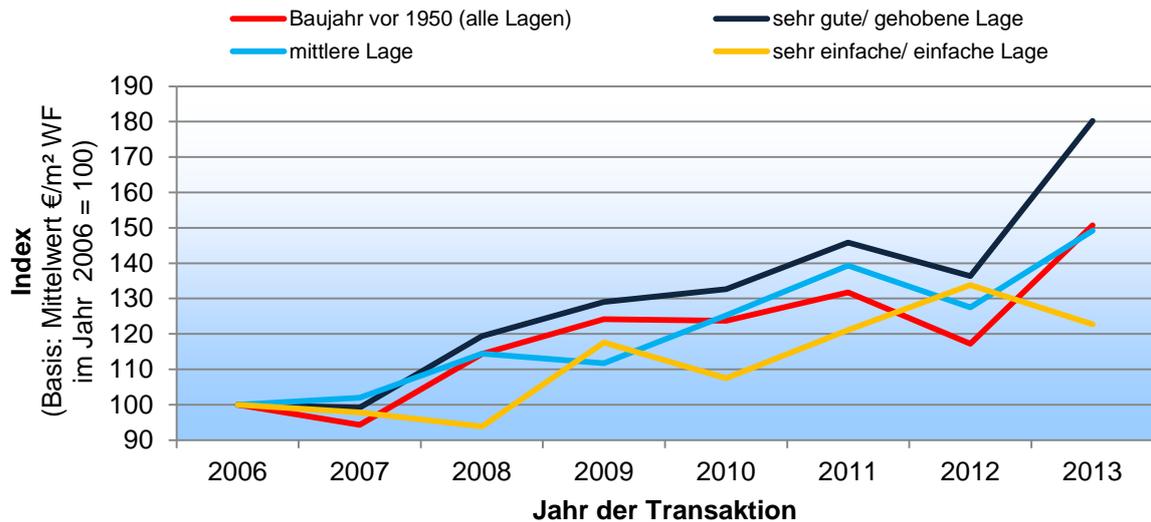


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
- sehr gute/ gehobene Lage	100	112	106	103	116	108	121	126
- mittlere Lage	100	101	103	107	107	120	125	123
- sehr einfache/ einfache Lage	100	101	101	101	119	124	144	141

### 3.7.3 Indices für Mehrfamilienhäuser

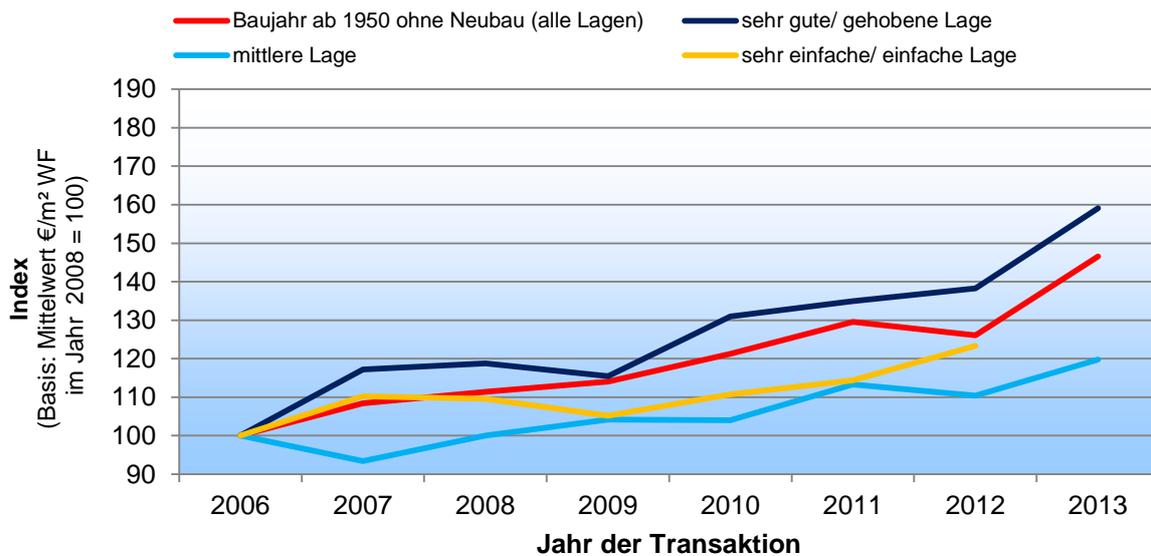
Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche] für Mehrfamilienhäuser stellt der Gutachterausschuss einen Index zur Verfügung. Der Index basiert auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeigneten Überlassungsverträge von Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil von maximal 20% ein. Die Teilmärkte der Mehrfamilienhäuser sind zusätzlich in Wohnlagen- und Baujahresstufen untergliedert. Aus Mangel an Daten ist die Untersuchung für Neubauten nicht möglich.

#### 3.7.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr vor 1950)



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Baujahr vor 1950 (alle Lagen)	100	94	114	124	124	132	117	151
- sehr gute/ gehobene Lage	100	99	119	129	133	146	136	180
- mittlere Lage	100	102	114	112	125	139	128	149
- sehr einfache/ einfache Lage	100	98	94	118	107	121	134	123

#### 3.7.3.2 Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950 ohne Neubau

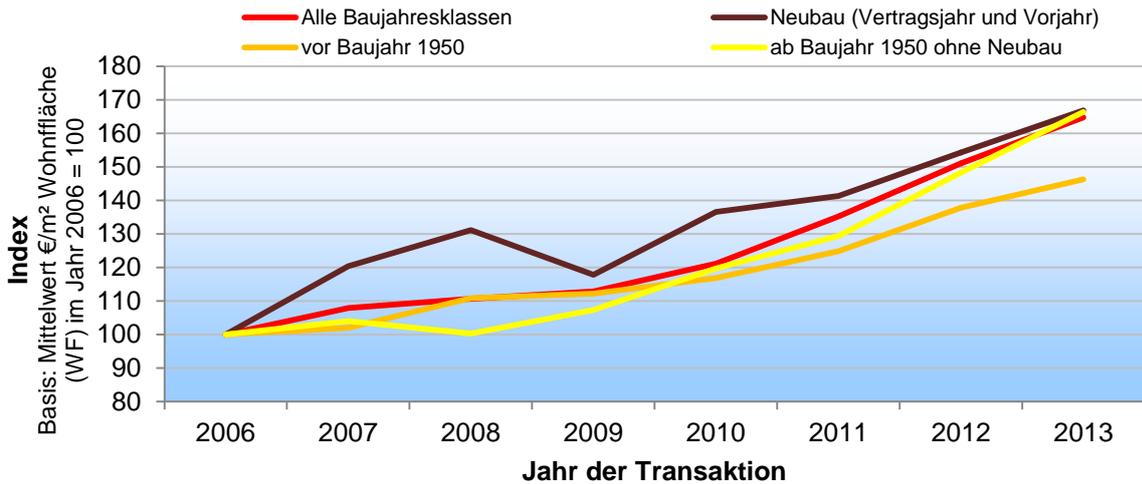


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Baujahr ab 1950 ohne Neubau (alle Lagen)	100	108	111	114	121	130	126	147
- sehr gute/ gehobene Lage	100	117	119	115	131	135	138	159
- mittlere Lage	100	93	100	104	104	113	110	120
- sehr einfache/ einfache Lage	100	110	110	105	111	114	123	..

### 3.7.4 Indices für Eigentumswohnungen

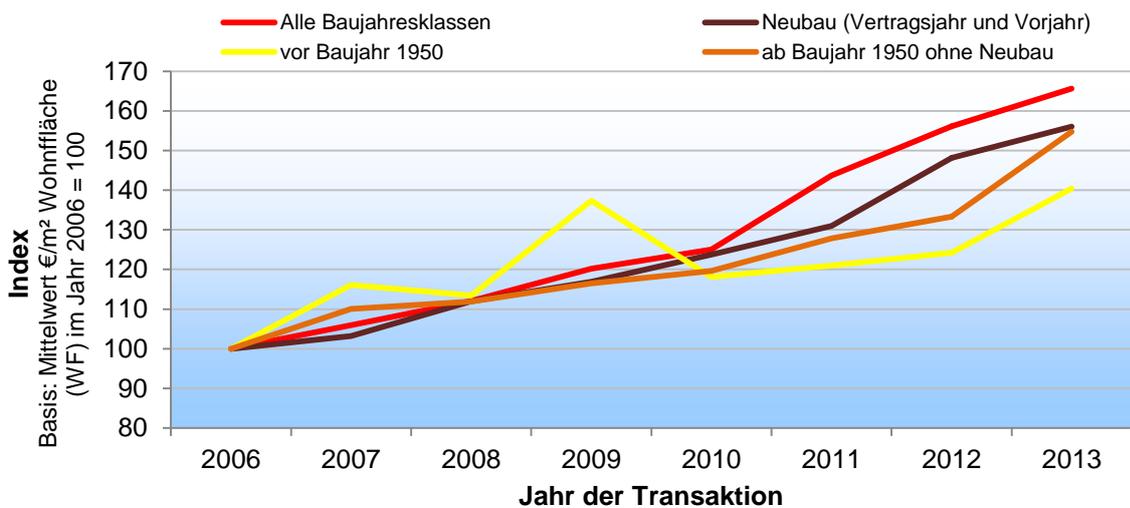
Für die Entwicklung des relativen Kaufpreis €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen stellt der Gutachterausschuss einen Index zur Verfügung. Der Index basiert auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeignete Überlassungsverträge aus Wohnungen, Dachgeschosswohnungen, Atelierwohnungen, Luxuswohnungen, Penthäusern, Maisonnetten und Souterrainwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil von maximal 20% ein. Die Teilmärkte der Eigentumswohnungen sind zusätzlich in Wohnlagen- und Baujahresstufen untergliedert.

#### 3.7.4.1 Eigentumswohnungen - sehr gute und gehobene Lage



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
alle Baujahresklassen	100	108	111	113	121	135	151	165
- Neubau (Vertragsjahr und Vorjahr)	100	120	131	118	137	141	154	167
- Baujahr vor 1950	100	102	111	112	117	125	138	146
- Baujahr ab 1950 ohne Neubau	100	104	100	107	120	129	148	166

#### 3.7.4.2 Eigentumswohnungen - mittlere Lage



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Alle Baujahresklassen	100	106	112	120	125	144	156	166
- Neubau (Vertragsjahr und Vorjahr)	100	103	112	117	124	131	148	156
- Baujahr vor 1950	100	116	113	137	118	121	124	140
- Baujahr ab 1950 ohne Neubau	100	110	112	116	120	128	133	155

### 3.8 Wertrelevante Daten

#### 3.8.1 Bodenrichtwerte mit Lageklassifizierung

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, angegeben in €/m<sup>2</sup> 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 und werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt.

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 Altbestand (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 Auswirkungen 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 im Bankenviertel nicht berücksichtigt.

#### Lagen

Bei der Darstellung der Bodenrichtwerte geht aus der Zonennummer die Lage hervor (siehe auch Kapitel 3.2, S. 12). Der Gutachterausschuss hat 2006 eine Umstellung von drei auf fünf Lagen durchgeführt. Dies war vor allem aus dem Grund erforderlich, da der Immobilienmarkt sehr differenziert die einzelnen Lagen beurteilt. Die Wohnlageneinstufung erfolgte aufgrund der Bodenrichtwerthöhe. In den gezahlten Kaufpreisen spiegelt sich die Gewichtung der wertbildenden Faktoren wider. Je nach Beurteilung der Infrastruktur, der Wohnumfeldbegrünung, der Immissionssituation, der verkehrlichen Anbindung etc. ist der jeweilige Erwerber bereit, einen bestimmten Kaufpreis zu bezahlen.

<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 Wohnlagen, die sich aus der Bodenrichtwertzone ergeben, können von der Lageklassifizierung des Mietspiegels abweichen. Die Wohnlagen des Mietspiegels werden von der Mietspiegelkommission unter Federführung des Amtes für Wohnungswesen festgelegt.

Die aktuellen Bodenrichtwerte sind kostenlos im Internet einsehbar unter:  
[www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Internet-Stadtplan: Bodenrichtwerte 2014,  
ab Sommer 2014 unter [www.bodenrichtwerte.frankfurt.de](http://www.bodenrichtwerte.frankfurt.de)

Weitere Möglichkeiten zum Erhalt von Bodenrichtwerten siehe auch Kapitel 5.3 (Seite 76).

### 3.8.2 Anpassung von Bodenrichtwerten durch Umrechnungskoeffizienten

#### 3.8.2.1 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 durch statistische Analysen der Kaufpreissammlung 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 im 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.

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

Die herangezogenen Verkaufsfälle basieren auf WGfZ - Werten primär von 0,8 bis 2,5.

Bei Umrechnungen auf WGfZ - Werte unter 0,8 ist zu prüfen, ob nicht die Anwendung von Regelgrundstücken bezogen auf eine WGfZ 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 WGfZ - Werten größer als 2,5 ist zu beachten, dass bei zu intensiver Bebauung die Wohnqualität abnehmen kann.

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 kann hierbei zu Abweichungen von den GFZ-Festsetzungen in den Bebauungsplänen sowie von GFZ-Nachweisen in Bauanträgen kommen.

Die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) präzisiert zudem im Abschnitt 6 Absatz 6, dass, sofern keine anderen Erkenntnisse vorliegen, die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen ist. Der Gutachterausschuss Frankfurt hat für die Ermittlung der WGfZ beschlossen, dass diese Flächen zumeist mit 66% der Fläche des jeweils darunterliegenden Geschosses anzuhalten sind.

### 3.8.2.2 Büroflächen

Im Bürosektor werden alle Bodenrichtwerte in Bezug auf die WGFZ linear umgerechnet. 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 einer Hochhausbebauung mit einer Geschossflächenzahl über 5,0 führen erhöhte Baukosten und eine Verringerung des Verhältnisses von Nutzfläche zur Bruttogeschossfläche zu einer Reduzierung der Bodenwerterhöhung (s. a. Veröffentlichung Debus: GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Bürohochhäuser, GuG 5/2000, S. 279 ff, ergänzt durch Veröffentlichung Debus: Aktuelle Hinweise zur Bewertung von Bürohochhäusern, GUG 1/2014 S. 16 ff). Hierbei ist zu beachten, dass die wichtigste Einflussgröße der Umrechnung (parabelförmig) in der jeweiligen Miethöhe liegt. In nicht so guten Bürolagen endet die Steigung der dort dargestellten Parabel wesentlich eher.

### 3.8.2.3 Eigenheimnutzung

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

Im Regelfall wird die darüber hinausgehende Grundstücksfläche im Innenbereich als sogenanntes 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 zulässig ist.

Grundstücke mit villenartiger Bebauung werden bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> mit dem vollen Bodenrichtwert angesetzt. Für darüber hinausgehende Grundstücksflächen sind die o. a. Ausführungen entsprechend anzuwenden.

### 3.8.2.4 Einzelhandel

Die folgenden Ausführungen wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im Dezember 2012 beraten. Die Bodenrichtwerte 2014 wurden im Bereich Einzelhandel auf dieser Basis beschlossen. Die Bodenrichtwerte 2012 im Bereich Einzelhandel berücksichtigen dieses Modell noch nicht. Dennoch wird eine Orientierung an diesem Modell auch für zurückliegende Stichtage empfohlen.

**Umrechnungskoeffizienten für die Bodenrichtwerte des Teilmarkts Einzelhandel** sind nicht wie im Teilmarkt Büro oder Wohnen über Verkäufe von unbebauten Objekten u. a. mangels Verkaufsfälle ableitbar.

Besonderheit bei Handelsimmobilien:

- Im Einzelhandel ist das Erdgeschoss mit großer Stirnseite zur Einkaufsstraße und mit einer geringen Tiefe wegen der Laufkundschaft am ertragsreichsten.
- Wegen der (ertragsbringenden) Bedeutung des Erdgeschosses sind Bodenrichtwert-Umrechnungen über die Ertragsverhältnisse (unterschiedlich klassifiziert durch die Lage im Geschoss und die Zonierung im Erdgeschoss) im Gegensatz zu der reinen baulichen Ausnutzung (die i. d. R. nur ansteigt durch eine Aufstockung in den obersten Geschossen) laut bundesweiter Umfrage in mehreren Städten Standard.

Ausgehend von einer kompletten Bebauung der Grundstücksfläche (GRZ=1) finden die Differenzen in der baulichen Ausnutzung ausschließlich in den obersten Stockwerken statt.

Es wurde das Schichtverfahren angewendet, bei dem der Bodenwert im Verhältnis des jeweiligen Geschossertrages zum Gesamtertrag auf die einzelnen Geschosse aufgeteilt wurde.

**Modellannahmen**  
für den Tabellenwert  
des angegebenen  
GFZ-Zu- / Abschlags  
pro  $\Delta$ GFZ 1,0:

- komplette Überbauung des Teilgrundstücks (GRZ = 1,0)
- gleiche Fläche pro Stockwerk,  
d. h. ein Geschoss entspricht  $\Delta$ GFZ 1,0
- 6 Obergeschosse
- 10 m Straßenfront (Eingang/Schaufenster) im EG
- 20 m Ladentiefe im EG
- UG nur in City 1a-Lage als weiteres Geschoss mit Baukosten,  
Ertrag (Miete für Einzelhandel) und als  $\Delta$ GFZ 1,0 berücksichtigt
- Nutzung: UG (1a), EG und 1. OG: Einzelhandel
- Nutzung: ab 2. OG Einzelhandel (1a) bzw. Praxis/ Büro/ Wohnung

**Umrechnungskoeffizient je Teilmarkt je abweichende  $\Delta$ GFZ 1,0 [€/m<sup>2</sup>]:**

Teilmärkte im Einzelhandel	linearer Änderungswert je abweichende GFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren)	Anwendungsbereich
City 1a	1.000 €/m <sup>2</sup>	GFZ zw. 3,0-8,0
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstabler Wache (4520)		
City 1b	680 €/m <sup>2</sup>	GFZ zw. 3,0-8,0
City 1c	650 €/m <sup>2</sup>	GFZ zw. 2,0-6,0
dezentrale Einkaufslagen	510 €/m <sup>2</sup>	GFZ zw. 1,5-4,0
sonstige Nahversorgungsgebiete	Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus	

**Anwendung:** Die Umrechnungskoeffizienten sollen in der Annahme angewendet werden, dass die Änderungen in der baulichen Auslastung (GFZ) ausschließlich in den Obergeschossen (ab dem 2. OG) stattfinden.

Es wird von einer Mindestbebauung ausgegangen. Daher sind die Umrechnungsbereiche bzw. Anwendungsbereiche beschränkt.

**Berechnung Bodenrichtwert (Teilmarkt Einzelhandel):**

$$\text{GFZ Bewertungsobjekt} - \text{GFZ Bodenrichtwertzone} = \Delta\text{GFZ}$$

$$\text{BRW} + (\Delta\text{GFZ} \times \text{Umrechnungskoeffizient}) = \text{individueller BRW}$$

**Beispiel 1:** City 1a; z. B. BRW-Zone 4510 (Zeil); BRW 23.000 €/m<sup>2</sup> bei GFZ 6,0;  
Bewertungsobjekt: GFZ 4,2; Koeffizient = 1.000 €/m<sup>2</sup> (s. 3.8.2.4, S. 33)

$$\text{GFZ } 4,2 - \text{GFZ } 6,0 = \Delta\text{GFZ } -1,8$$

$$23.000 \text{ €/m}^2 + (-1,8 \times 1.000 \text{ €/m}^2) = 21.200 \text{ €/m}^2$$

**Beispiel 2:** dezentrale Einkaufslagen; z. B. BRW-Zone 4540 (Mittlere Berger Straße);  
BRW 1.800 €/m<sup>2</sup> bei GFZ 2,5; Bewertungsobjekt: GFZ 3,2; Koeffizient = 510 €/m<sup>2</sup>  
(s. 3.8.2.4, S. 33)

$$\text{GFZ } 3,2 - \text{GFZ } 2,5 = \Delta\text{GFZ } +0,7$$

$$1.800 \text{ €/m}^2 + (0,7 \times 510 \text{ €/m}^2) = 2.200 \text{ €/m}^2$$

**URK Frankfurt sonstige Nahversorgungsgebiete (BRW-Zonen 4550):**

- In den Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete ist die Bebauung i.d.R. harmonisch in unmittelbar angrenzende Wohngebiete integriert.
- Durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Praxen/Wohnungen in den Obergeschossen besteht ggf. zwar noch immer ein geringes Ungleichgewicht in den Geschosserträgen – dennoch ist von einer erheblichen Wertsteigerung bei einer möglichen Gebäudeaufstockung bedingt durch eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung durch eine GFZ-Vergrößerung auszugehen.
- Das Ungleichgewicht der Geschosserträge ist nicht so prägnant wie in den reinen Einzelhandelsgebieten der Innenstadtzonen City 1a – 1c. Die Abhängigkeit der baulichen Ausnutzung (GFZ) wird in Analogie zu den Geschosswohnungsbaugebieten gesehen.
- Es empfiehlt sich als Umrechnungskoeffizienten für Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete die Umrechnungskoeffizienten des Wohnungsbaus anzunehmen (s. 3.8.2.1, S. 32).

- Berücksichtigung von Sonderfällen:**
- unterschiedliche Geschossflächen
  - unterschiedliche Bauteile
  - inhomogene bauliche Auslastung des Flurstücks

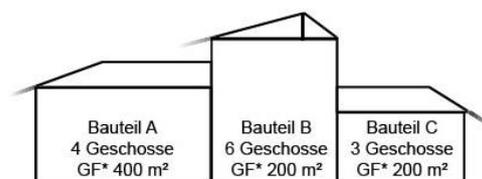
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig GFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte ergibt sich ein Bodenrichtwert für das gesamte Flurstück. Die Gewichte ergeben sich aus dem prozentualen Verhältnis der Flächen der Teilabschnitte zu der Flurstücksfläche.

**Beispiel 3:** City 1b; Bodenrichtwert 5.000 €/m<sup>2</sup> bei GFZ 4,0; Grundstücksfläche = 1.000 m<sup>2</sup> (insgesamt); 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bebaut; Koeffizient = 1.000 €/m<sup>2</sup> (s. 3.8.2.4, S. 33)

Querschnitt:



Längsschnitt



\* GF = Geschossfläche pro Geschoss

für Bauteil A (ΔGFZ 0,0): BRW-Umrechnung auf GFZ 4,0 (entspricht 4 Geschossen o. UG)  
 für Bauteil B (ΔGFZ +2,0): BRW-Umrechnung auf GFZ 6,0 (entspricht 6 Geschossen o. UG)  
 für Bauteil C (ΔGFZ -1,0): BRW-Umrechnung auf GFZ 3,0 (entspricht 3 Geschossen o. UG)

für Bauteil A (ΔGFZ 0,0):	5.000 €/m <sup>2</sup> + 0,0 x 680 €/m <sup>2</sup>	=	5.000 €/m <sup>2</sup>	Teil-Grundstück Bauteil A
für Bauteil B (ΔGFZ +2,0):	5.000 €/m <sup>2</sup> + 2,0 x 680 €/m <sup>2</sup>	=	6.360 €/m <sup>2</sup>	Teil-Grundstück Bauteil B
für Bauteil C (ΔGFZ -1,0):	5.000 €/m <sup>2</sup> - 1,0 x 680 €/m <sup>2</sup>	=	4.320 €/m <sup>2</sup>	Teil-Grundstück Bauteil C
unbebaute Fläche		=	0 €/m <sup>2</sup>	

**Ermittlung der gewichteten Summe der Bodenrichtwerte der Teilabschnitte Bauteil A-C**

Grundfläche Bauteil A entspricht 50% von der überbauten Flurstücksfläche  
 Grundfläche Bauteil B entspricht 25% von der überbauten Flurstücksfläche  
 Grundfläche Bauteil C entspricht 25% von der überbauten Flurstücksfläche

$$5.000 \text{ €/m}^2 \times 0,5 + 6.360 \text{ €/m}^2 \times 0,25 + 4.320 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = \mathbf{5.170 \text{ €/m}^2 \text{ bebaute Fläche}}$$

### 3.8.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind gemäß § 14 Absatz 3 ImmoWertV die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden i. d. R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde gelegt.

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 marktüblich erzielbare Miete wurde die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinsermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten – vor allem Büroobjekte - wurde eine Vermietungsphase von 3 oder 5 Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wurde. Over-/Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 4,5 % vorgenommen.

Die nachhaltige Miete von Wohnungen wurde je nach Vertragsdatum auf Basis des Frankfurter Mietspiegels 2012 ermittelt. 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.

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie anderen gewerblichen Gebäuden lag der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde. Die Reduzierung der Gesamtnutzungsdauer und somit indirekt auch die Reduzierung der Restnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe führt zu einer Reduzierung der Liegenschaftszinsen von bis zu einem Prozent.

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

#### 3.8.3.1 Büronutzung (KV, 90 % Stichprobe)

	BRW – schlüssel <sup>1</sup>	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Standardabweichung	Mittl. RND [Jahre]	Mittl. Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
Bankenviertel/ Westend/ Innenstadt	461	9	3,9	2,3	5,8	1,20	37	5.733
(erweiterte) Innenstadt	462	8	3,8	1,5	6,1	1,65	25	3.407
City-Rand	463	5	4,2	3,5	5,6	0,91	29	2.939
Subzentren	464	2	..	..	...	..	..	..
Sonstige Lagen	465	1	..	..	...	..	..	..

<sup>1</sup>Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonennummer

**Die zugrunde gelegten Veräußerungen fanden alle im Jahr 2013 statt:** Daten aus 2012 waren aufgrund der veränderten Grundlage (Wechsel der NHK) nicht mit den Daten aus 2013 vergleichbar. Die Werte ergeben sich aus Veräußerungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. **Nach Auffassung des Gutachterausschusses stellen diese allerdings nicht immer die aktuelle Marktlage dar.**

Die derzeitigen 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.**

**Eine Beachtung der Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (siehe Kapitel 4.3.3.4, ab S. 69) wird empfohlen.**

### 3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

(KV, 90 % Stichprobe, Daten aus dem Jahr 2013)

Lage	Anzahl	Mittelwert [ % ]	Minimum [ % ]	Maximum [ % ]	Standard- abweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Wohnfläche [m²]
sehr gut	10	2,3	0,7	4,2	1,29	28	699
gehoben	26	2,4	0,4	4,7	1,11	28	496
mittel	33	3,5	0,7	6,1	1,61	28	644
einfach/ sehr einfach	16	4,6	2,5	6,9	1,27	28	964

### 3.8.3.3 Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

(KV, 90 % Stichprobe, Daten aus dem Jahr 2013)

Lage	Anzahl	Mittelwert [ % ]	Minimum [ % ]	Maximum [ % ]	Standard- abweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Wohn-/ Nutzfläche [m²]
sehr gut	5	2,3	0,6	5,1	1,82	31	1.353
gehoben	20	2,7	0,8	4,5	1,15	34	1.082
mittel	18	3,9	1,6	7,2	1,57	28	1.931
einfach/ sehr einfach	10	4,2	0,5	7,7	2,65	26	895

Bei den herangezogenen Objekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem gewerblichen Flächenanteil unter 20 %. Es wurden nur Wohnlagen abgefragt. Die zugrunde gelegten Veräußerungen liegen innerhalb des Jahres 2013, da die Daten aus dem Vorjahr wegen des Wechsels auf NHK 2010 nicht vergleichbar waren.

Verkäufe von primär handelsgeprägten Objekten in den Einkaufslagen liegen nur vereinzelt vor. Sollten diese Daten benötigt werden, wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen. Eine Beachtung der Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (siehe Kapitel 4.3.3.2, S.68) wird ebenfalls nahe gelegt.

### 3.8.3.4 Gewerbe

(KV, 90 % Stichprobe, Daten aus dem Jahr 2013)

Lage	Anzahl	Mittelwert [ % ]	Minimum [ % ]	Maximum [ % ]	Standard- abweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Nutzfläche [m²]
Alle Lagen	7	5,5	3,5	6,8	1,10	28	3.925

### 3.8.3.5 Einfamilienwohnhäuser

(KV, 90% Stichprobe, Daten aus dem Jahr 2013)

Verträge aus dem Jahr 2013 (Stichprobe)

Mittlere Wohnlagen ohne Innenstadgebiete (gem. Mietspiegel),

Wohnfläche 100 – 150 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße bis 600 m<sup>2</sup>, Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre,

Verwendung Mietspiegel 2012 (gültig bis 31.05.2014), Aufschlag auf die Basis-Nettomiete für Zuschlagskriterien: 3,30 €/m<sup>2</sup>, Bewirtschaftungskosten 15%)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [ % ]	Minimum [ % ]	Maximum [ % ]	Standardabweichung
1880 - 1949	8	3,49*	1,14	5,82	1,74
1950 - 1974	18	2,43	1,24	3,84	0,82
1975 - 2008	30	2,96	1,77	4,29	0,65
2009 - 2013	15	3,51	2,49	4,64	0,64

\*Extremwerte <1% und >6% wurden in der Analyse nicht berücksichtigt.

### 3.8.3.6 Wohnungseigentum

(KV, 90% Stichprobe, Daten aus Jahr 2013)

Die Stichprobe wurde so gewählt, dass die eingeflossenen Fälle homogen über das Stadtgebiet verteilt sind. Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in mittlerer Lage, Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre, Wohnfläche 50 – 100 m<sup>2</sup>, Anzahl d. Einheiten pro Gebäude < 50, Verwendung Mietspiegel 2012 (gültig bis 31.05.2014), Aufschlag auf die Basis-Nettomiete für verschiedene Zuschlagskriterien: 1,00 €/m<sup>2</sup>, Bewirtschaftungskosten nach Zweiter Berechnungsverordnung).

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [ % ]	Minimum [ % ]	Maximum [ % ]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
1880-1949	19	*	*	*	*	*
1950-1974	42	2,84**	1,05	5,40	1,01	Pauschal: 25 Jahre
1975-1999	24	3,01**	1,23	4,47	0,99	RND = 70 (GND) - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000-2008	34	2,64**	1,06	5,26	1,06	
2009-2013	28	2,40**	1,41	3,39	0,47	

\* Das Ertragswertverfahren ist hier ungeeignet. Es wird dringend empfohlen, das Vergleichswertverfahren anzuwenden.

\*\*Liegenschaftszinssätze <1% wurden in der Analyse nicht berücksichtigt.

### 3.8.3.7 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 (ab S.70) aufgeführt sind.

### 3.8.3.8 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 Gebäudefaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs) sollen gemäß § 13 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind u.a. auf eine geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen.

#### 3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser (KV, 90% Stichprobe)

##### Gebädefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Minimum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Maximum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- fläche
<b>Baujahr vor 1950</b>						
66	2.086	867	5.446	1.010	25	542
<b>Baujahr 1950 – 1974</b>						
31	2.158	1.145	3.223	635	28	795
<b>Baujahr 1975 – 1999</b>						
2	..	..	..	..	..	..
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubauten</b>						
0	-	-	-	-	-	-
<b>Baujahr Neubauten</b>						
2	..	..	..	..	..	..

Bei der Ermittlung der Gebädefaktoren nach Baujahresklassen stammen in der Baujahresklasse „vor 1950“ rd. 13 % der Fälle aus sehr guten, rd. 29 % aus gehobenen, rd. 33 % aus mittleren, rd. 23 % aus einfachen und rd. 3 % aus sehr einfachen Lagen“. In der Klasse „Baujahr 1950-1974“ fließen rd. 18 % der Fälle aus sehr guten, 33 % aus gehobenen, rd. 45 % aus mittleren und rd. 3 % der Fälle aus einfachen Lagen ein.

##### Gebädefaktoren nach Lagen

Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Minimum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Maximum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- fläche
<b>Sehr gute Lage</b>						
14	3.328	1.352	6.393	1.281	27	980
<b>Gehobene Lage</b>						
29	2.549	1.167	5.446	919	27	552
<b>Mittlere Lage</b>						
37	1.843	877	2.836	544	27	611
<b>Einfache Lage</b>						
16	1.231	968	1.660	218	24	518
<b>Sehr einfache Lage</b>						
3	2.325	1.110	3.961	1.472	36	3.834

Bei der Ermittlung der Gebädefaktoren nach Lageklassen stammen in der sehr guten Lage 60 % der Fälle aus Baujahren „vor 1950“, die übrigen Mehrfamilienhäuser aus der Klasse „1950-1974“. Auch in der gehobenen Lage verteilen sich die Baujahre auf die Klassen „vor 1950“ (65 % der Fälle) und „1950-1974“. In der mittleren Lage kommen die Fälle zu rd. 58 % aus den Baujahren „vor 1950“, zu rd. 38 % aus den Jahren „1950-1974“ sowie zu jeweils rd. 3 % aus den Klassen „1975-1999“ und „ab 2000 ohne Neubau“. In der einfachen Lage sind überwiegend Transaktionen mit „Baujahr „vor 1950“ eingeflossen (rd. 84 %), die übrigen Fälle kommen zu jeweils rd. 5 % aus den Baujahresklassen „1950-1974“, „1975-1999“ und „Neubau“. In der sehr einfachen Lage stammen rd. 67 der Fälle aus den Baujahren „vor 1950“, rd. 33 % aus der Klasse „Neubau“.

**3.8.4.2 Reihemittelhäuser**  
(KV, 90% Stichprobe)

**Gebädefaktoren nach Baujahren**

Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Minimum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Maximum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- fläche
<b>Baujahr vor 1950</b>						
27	2.785	1.865	4.104	560	26	94
<b>Baujahr 1950 – 1974</b>						
35	2.822	1.913	3.762	501	28	104
<b>Baujahr 1975 – 1999</b>						
15	2.785	1.948	3.182	358	44	130
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubauten</b>						
20	3.051	2.266	3.903	489	62	130
<b>Baujahr Neubauten</b>						
13	2.785	2.301	2.941	149	70	145

Bei der Ermittlung der Gebädefaktoren nach Baujahresklassen stammen rd. 13 % der Faktoren mit „Baujahr vor 1950“ aus sehr guten Lagen, rd. 41 % aus gehobenen und rd. 47 % aus mittleren Lagen“, in der Klasse „Baujahr 1950-1974“ rd. 7 % der Fälle aus sehr guten, rd. 26 % aus gehobenen, rd. 57 % aus mittleren und rd. 10 % aus einfachen Lagen. Die Gebädefaktoren der Baujahresklasse „1975-1999“ stammen zu rd. 5 % aus der sehr guten Lage, zu rd. 21 % aus der gehobenen, zu rd. 47 % aus der mittleren und zu rd. 26% aus der einfachen Lage. In die Baujahresklassen „ab 2000 ohne Neubau“ bzw. „Neubau“ fließen zu rd. 91 % bzw. 75 % Transaktionen aus der mittleren Lage ein, die übrigen Transaktionen kommen aus der gehobenen Lage, bei den Neubauten stammen zudem rd. 6 % der eingeflossenen Werte aus einfachen Lagen.

**Gebädefaktoren nach Lagen**

Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Minimum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Maximum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Standard- ab- weichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- fläche
<b>Sehr gute Lage</b>						
7	3.454	2.662	4.508	605	32	123
<b>Gehobene Lage</b>						
29	2.976	2.049	4.015	596	34	100
<b>Mittlere Lage</b>						
67	2.667	1.865	3.493	404	45	123
<b>Einfache Lage</b>						
9	2.676	2.286	3.232	353	40	107
<b>Sehr einfache Lage</b>						
0	-	-	-	-	-	-

Bei den Gebädefaktoren in sehr guter Lage stammen rd. 50 % der Fälle aus der Baujahresklasse „vor 1950“, rd. 38 % aus der Klasse „1950-1974“ und rd. 12,5% aus der Baujahresklasse „1975-1999“. In der gehobenen Lage haben rd. 39 % der Reihemittelhäuser ein Baujahr der Klasse „vor 1950“, rd. 33 % der Fälle ein Baujahr zwischen „1950-1974“, rd. 12 % ein Baujahr zwischen „1975-1999“, rd. 6 % haben ein „Baujahr „ab 2000 ohne Neubau“, rd. 9 % waren Neubauten. In der mittleren bzw. einfachen Lage sind rd. 15 bzw. rd. 10 % der eingeflossenen Fälle Neubauten, rd. 30 % bzw. rd. 40 % sind aus Baujahren zwischen „1950-1974“.

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

### 3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

(KV, 90 % Stichprobe)

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten dienen. Sie sind u.a. auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor), zu beziehen.

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]
<b>Mehrfamilienhäuser (Wohnen)</b>						
6	<b>20,4</b>	15,1	28,3	4,5	48,7	3.164
<b>Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)</b>						
6	<b>20,8</b>	17,9	28,3	3,9	54,5	4.923
<b>Büro- und Verwaltungsgebäude</b>						
8	<b>16,8</b>	12,9	20,1	2,4	49,3	12.428

Die Stichproben im Bereich Mehrfamilienhäuser sind 2013 deutlich kleiner als in den Vorjahren, vor der Anwendung sind die Werte daher einer kritischen Betrachtung zu unterziehen.

Bei den Mehrfamilienhäusern (Wohnen) stammen die Fälle zu rd. 29 % aus gehobenen, zu rd. 43 % aus mittleren und zu je rd. 14 % aus einfachen und sehr einfachen Lagen.

Die Ertragsfaktoren für gemischt genutzte Mehrfamilienhäusern kommen zu rd. 86 % aus gehobenen und zu rd. 14 % aus mittlerem Lagen.

Die Transaktionen im Segment „Büro- und Verwaltungsgebäude“ verteilen sich über alle Lagen: (sehr gute Lage: 40 % – gehobene und mittlere Lage: 20 % – einfache und sehr einfache Lage: 10 %) – hier haben jedoch die bestehenden Mietverträge einen größeren Werteeinfluss als die Lage.

### 3.8.6 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke des Sachwertmarktes ermöglichen Marktanpassungsfaktoren gemäß § 14 ImmoWertV einen Rückschluss auf den Verkehrswert. Zur Bestimmung dieser Faktoren im nachfolgenden Kapitel wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Der Gebäudesachwert wurde auf der Grundlage der NHK 2010 ohne Regionalfaktor und mit linearer Alterswertminderung ermittelt.
- Gesamtnutzungsdauer bei allen Gebäudetypen (Wohnen): 70 Jahre
- Die Regelgrundstücksgrößen wurden nach Kapitel 3.8.2.3 (S. 33) berücksichtigt.
- Es wurden nur Kaufverträge mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. € berücksichtigt, die über eine Wohnfläche zwischen 80 und 400 m<sup>2</sup> verfügen.
- Die Außenanlagen wurden im Regelfall mit 5.000 € angesetzt. Garagen und andere bauliche Anlagen wurden gesondert berücksichtigt.
- Zur Auswertung wurden Sachwerte und Kaufpreise in einem Diagramm gegenübergestellt. Die dabei entstandene Punktwolke wurde auf Plausibilität überprüft und ggf. um Extremwerte 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 bereinigten Kaufpreise als Punktwolke dargestellt sowie die jeweils zugehörige Regressionsgerade, deren Funktion und das Bestimmtheitsmaß  $R^2$ .

b) Marktanpassungsfaktoren:

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

Die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren wird für den Standardbewertungsfall empfohlen, individuelle Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

#### 3.8.6.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei großen Grundstücken wurde bis 550 m<sup>2</sup> (bei Grundstücken mit villenartiger Bebauung bis 1.000 m<sup>2</sup>) der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche wurde mit einem Drittel angesetzt.

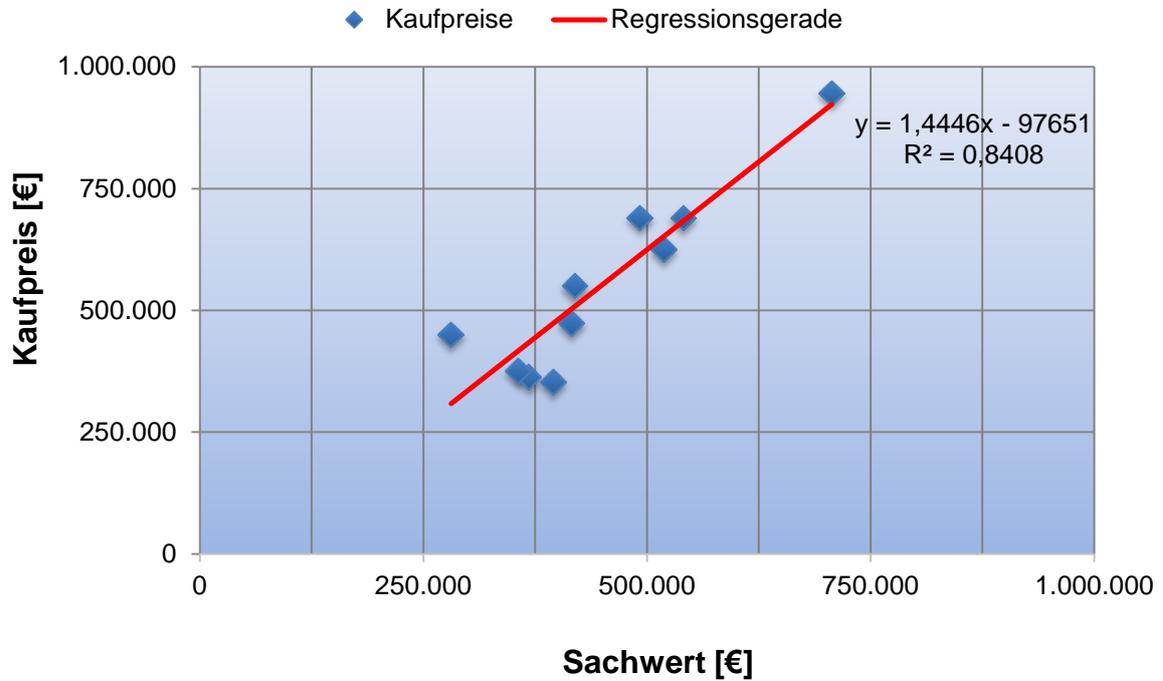
Bei allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 250 m<sup>2</sup> in die Auswertung einbezogen.

3.8.6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sehr gute und gehobene Lage

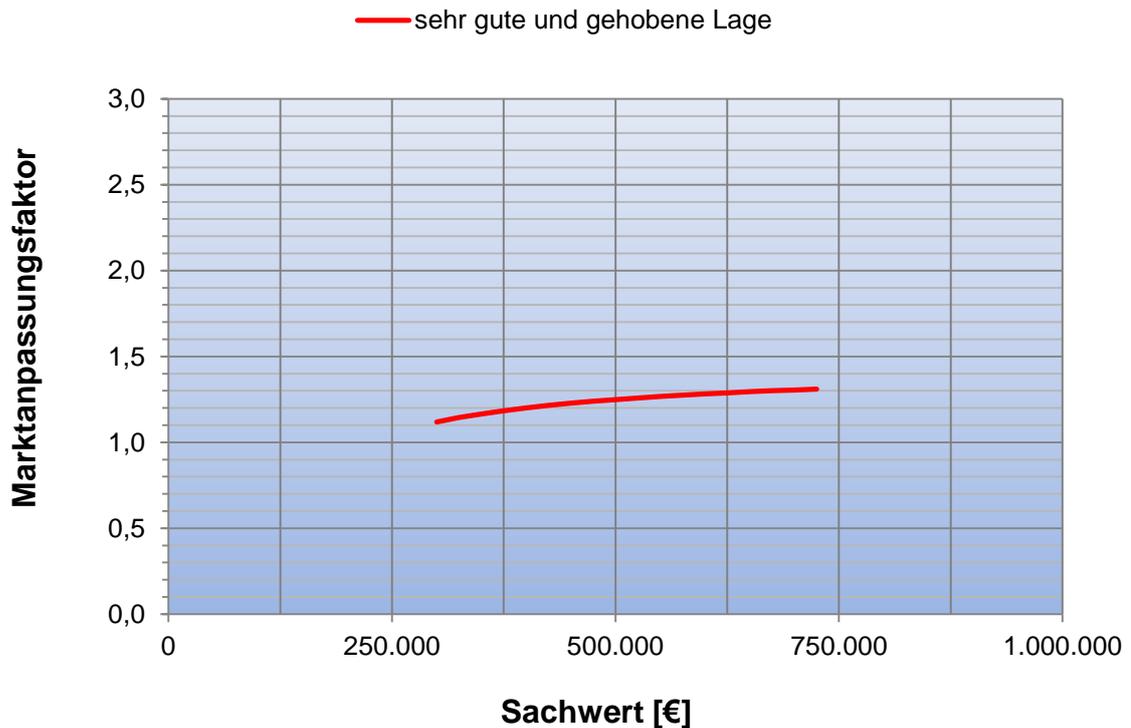
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 280 m<sup>2</sup> - 970 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 85 m<sup>2</sup> - 220 m<sup>2</sup>, 10 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:

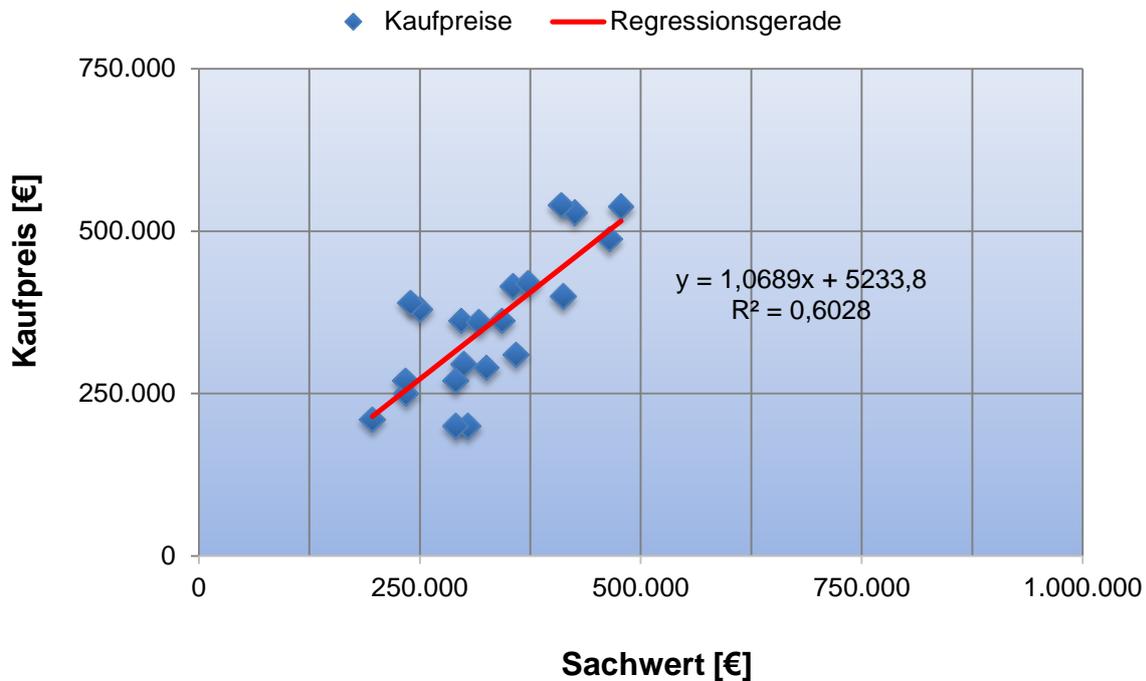


### 3.8.6.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlere Lage

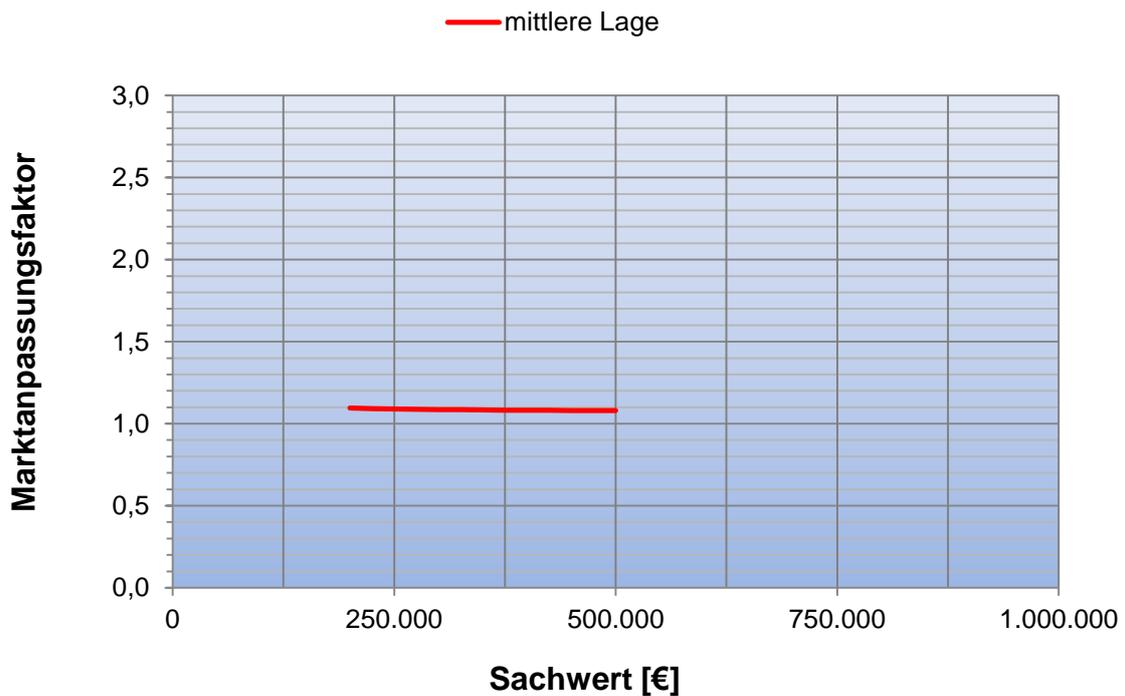
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 260 m<sup>2</sup> – 920 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 90 m<sup>2</sup> – 280 m<sup>2</sup>, 21 Fälle

#### a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



#### b) Marktanpassungsfaktoren:



### 3.8.6.1.3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, einfache und sehr einfache Lage

Stichprobeneigenschaften: Grundstücksgröße: 630 m<sup>2</sup> – 790 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 100 m<sup>2</sup> – 380 m<sup>2</sup>, 3 Fälle, Stichprobe zu gering für eine Analyse

Marktanpassung: Ca. 1,08 unabhängig von der Höhe des Sachwertes

### 3.8.6.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

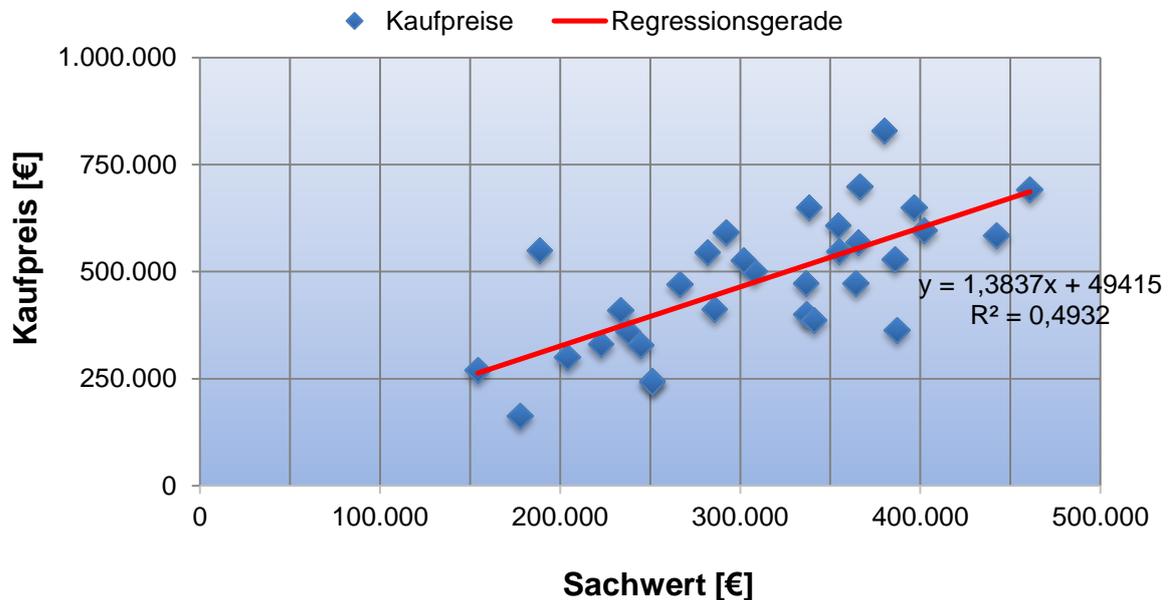
Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m<sup>2</sup> der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel.

#### 3.8.6.2.1 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, sehr gute und gehobene Lage

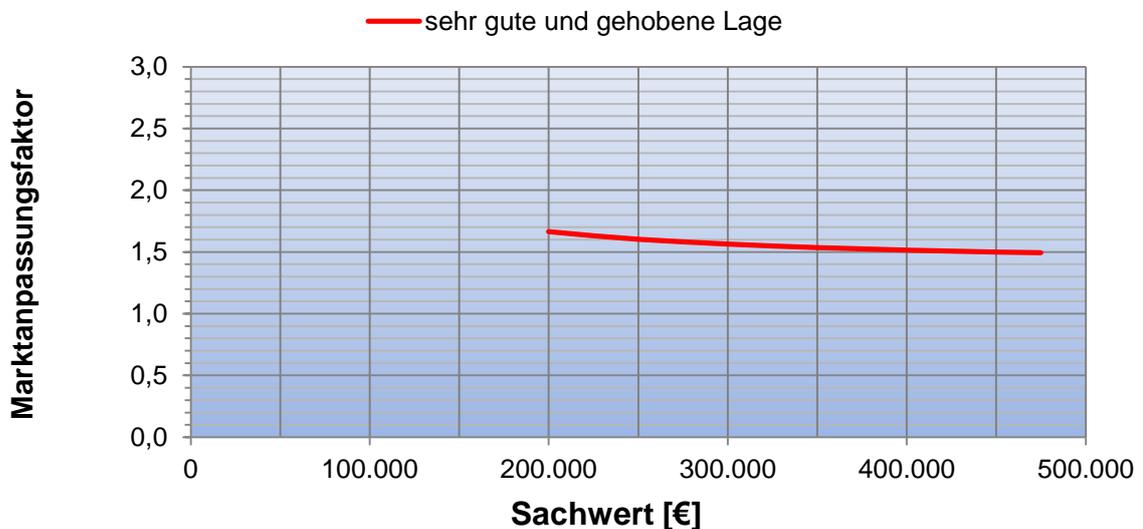
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 190 m<sup>2</sup> – 760 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup> – 220 m<sup>2</sup>, 32 Fälle

#### a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



#### b) Marktanpassungsfaktoren:

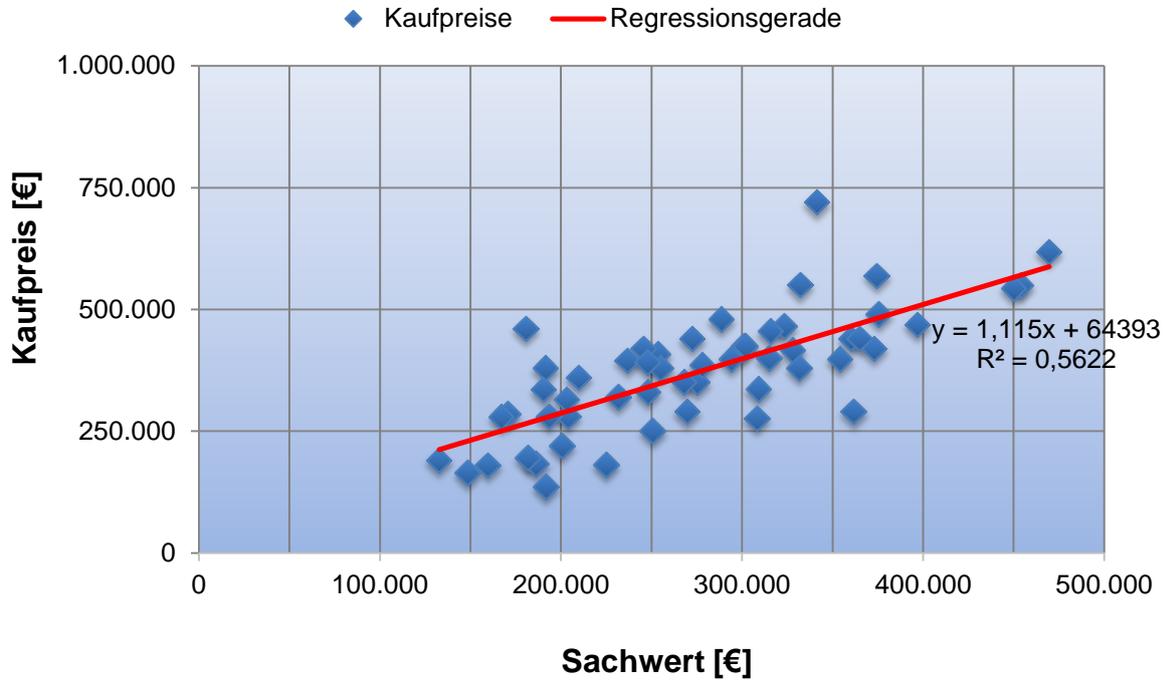


### 3.8.6.2.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, mittlere Lage

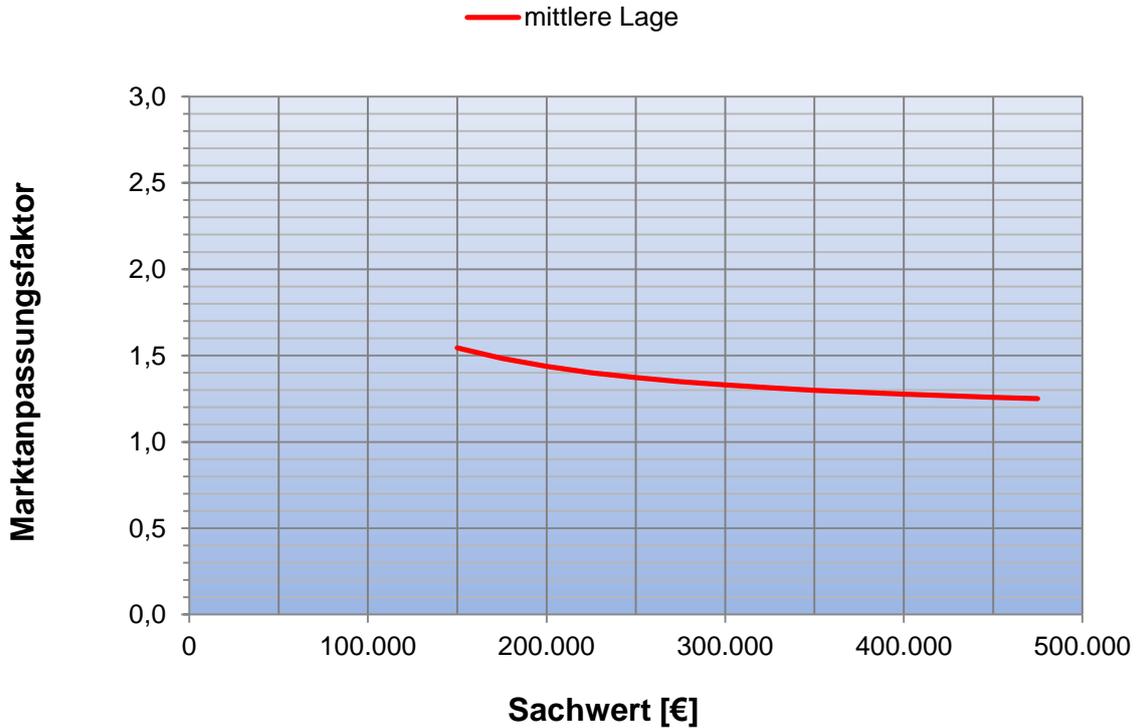
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 150 m<sup>2</sup> – 650 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup> – 270 m<sup>2</sup>, 54 Fälle

#### a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



#### b) Marktanpassungsfaktoren:

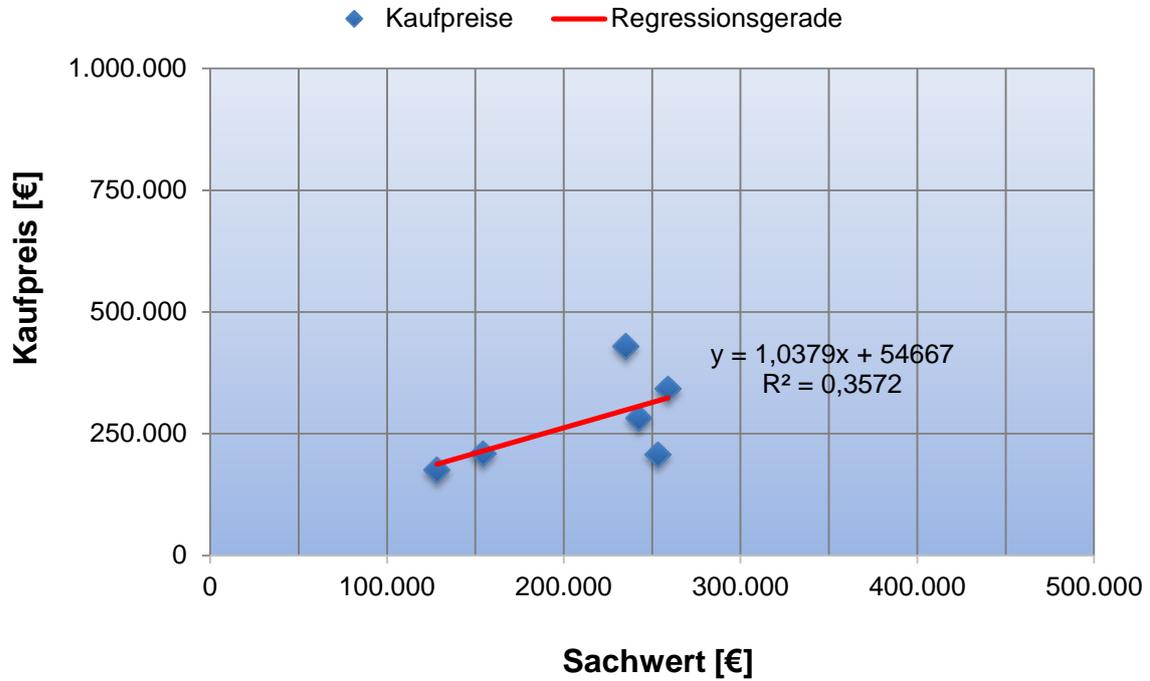


### 3.8.6.2.3 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, einfache und sehr einfache Lage

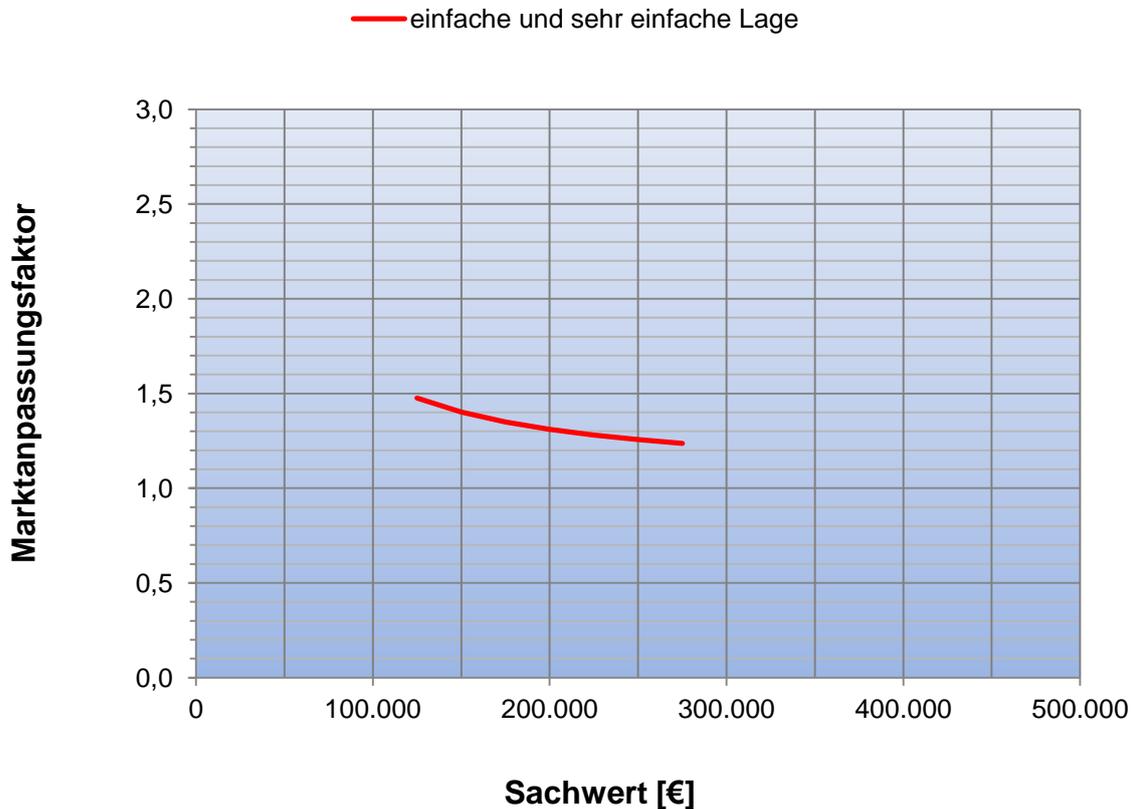
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 220 m<sup>2</sup> – 960 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup> – 170 m<sup>2</sup>, 6 Fälle

#### a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



#### b) Marktanpassungsfaktoren:



### 3.8.6.3 Reihemittelhäuser

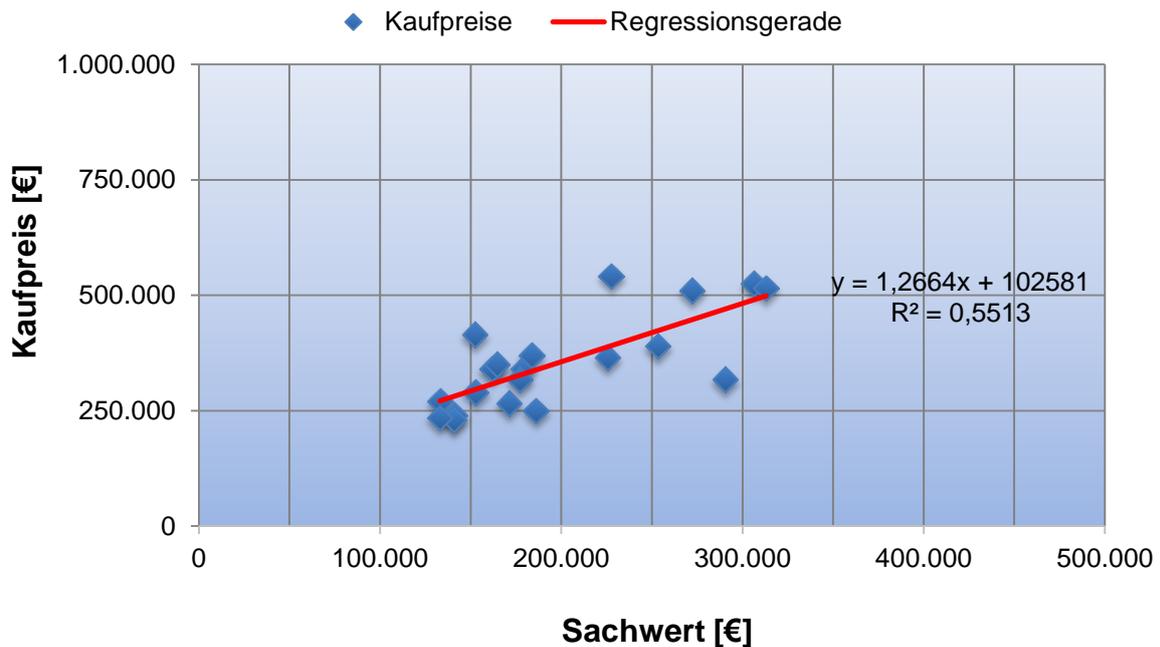
Bei großen Grundstücken wurde bis 250 m<sup>2</sup> der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel.

#### 3.8.6.3.1 Reihemittelhäuser, sehr gute und gehobene Lage

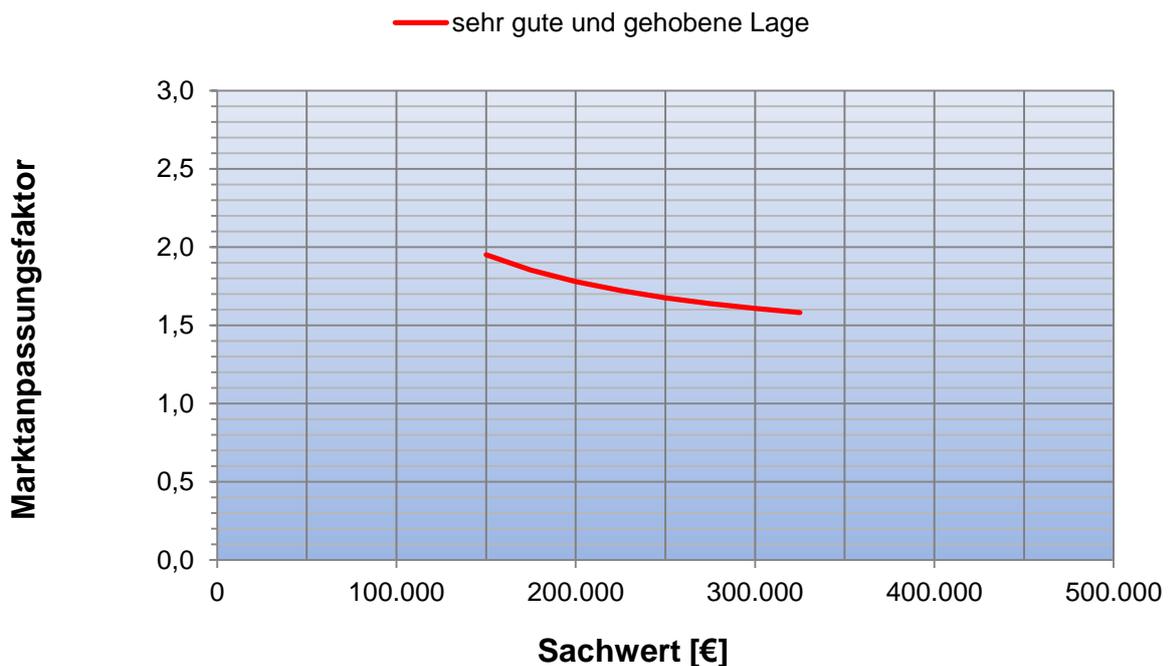
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 110 m<sup>2</sup> – 450 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup> – 140 m<sup>2</sup>, 20 Fälle

##### a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



##### b) Marktanpassungsfaktoren:

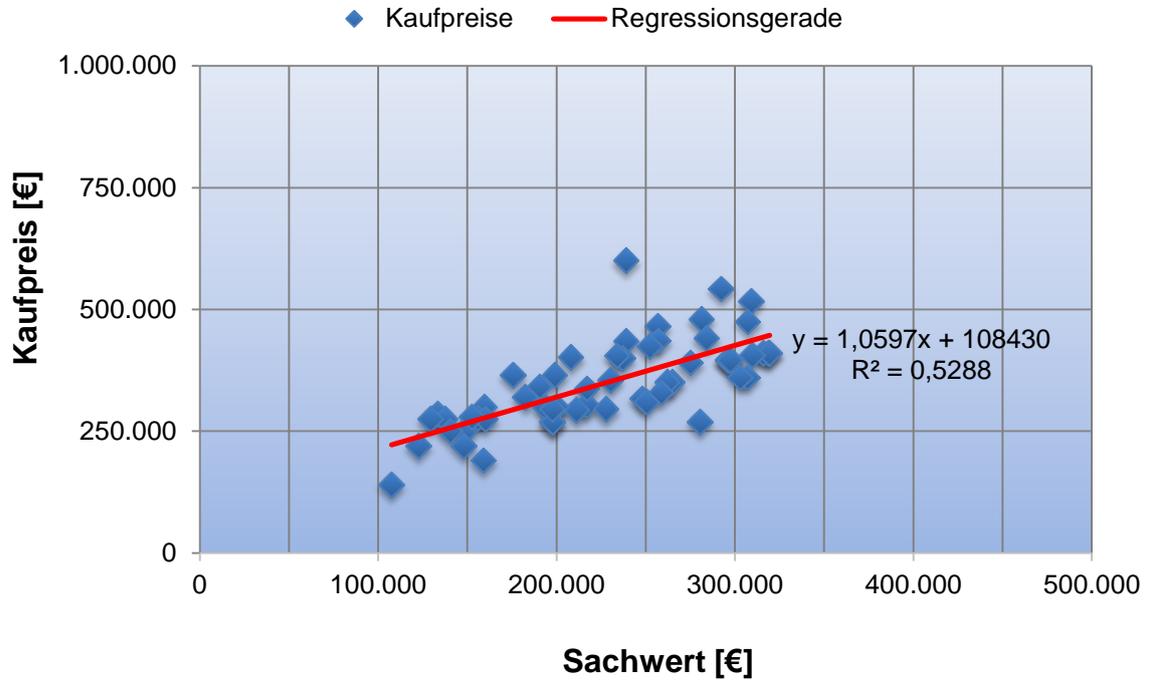


### 3.8.6.3.2 Reihenmittelhäuser, mittlere Lage

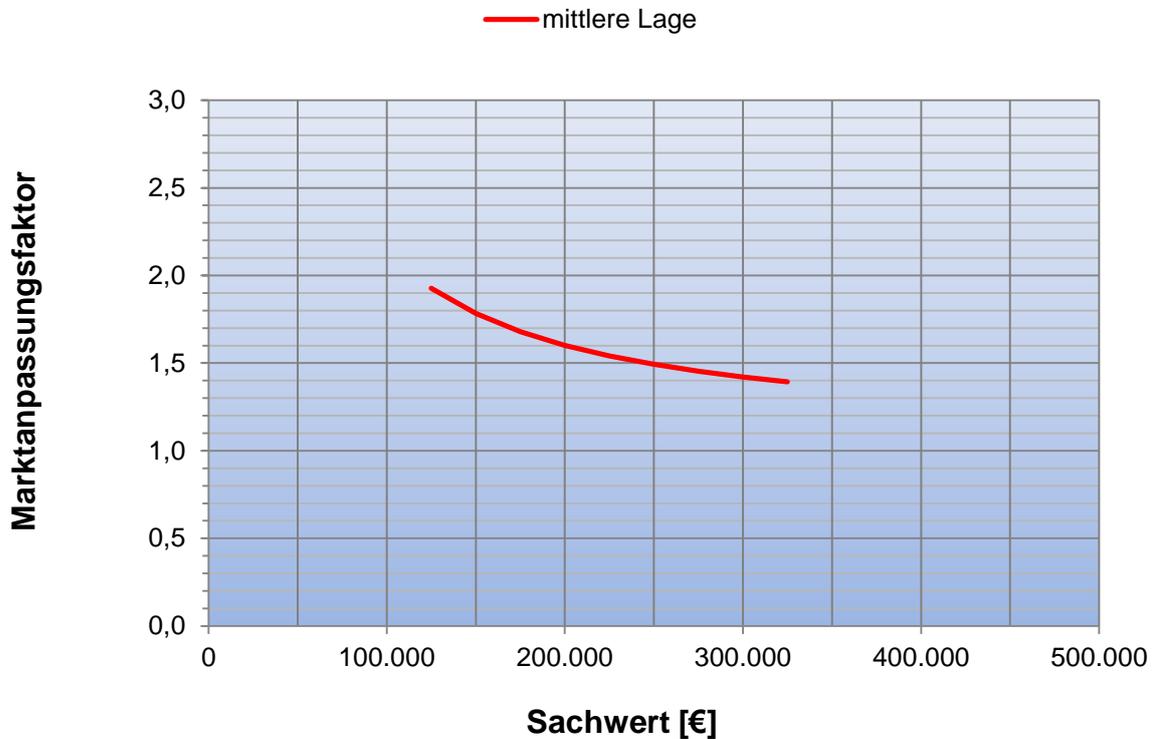
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 110 m<sup>2</sup> – 340 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup>, 56 Fälle

#### a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



#### b) Marktanpassungsfaktoren:

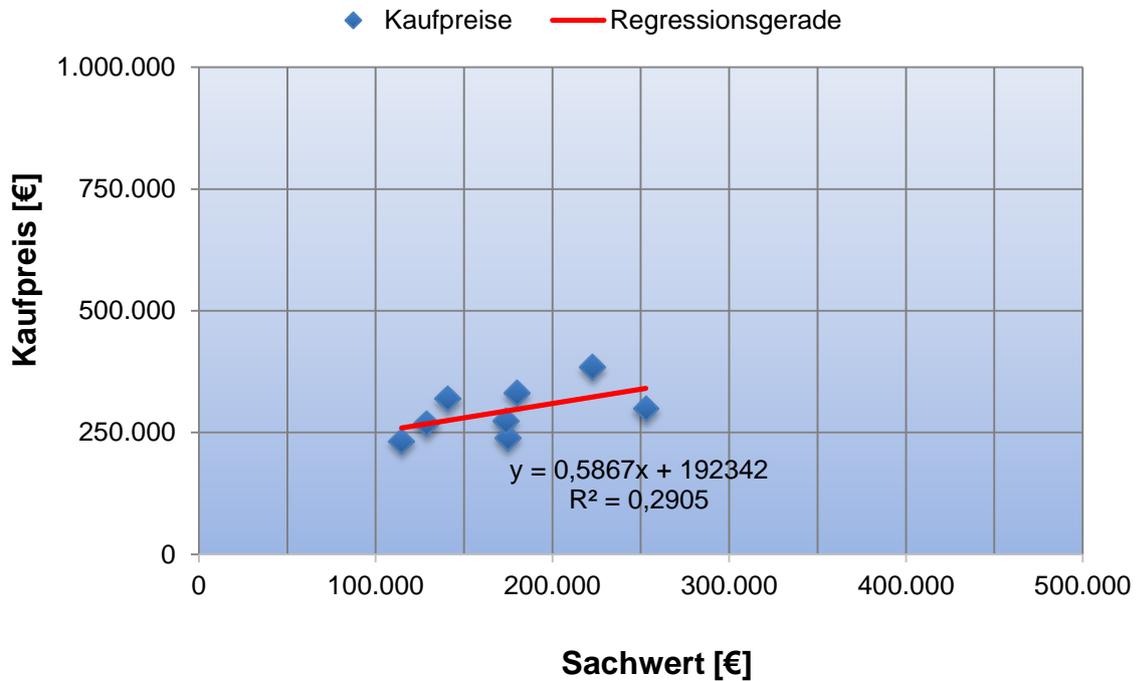


### 3.8.6.3.3 Reihenmittelhäuser, einfache und sehr einfache Lage

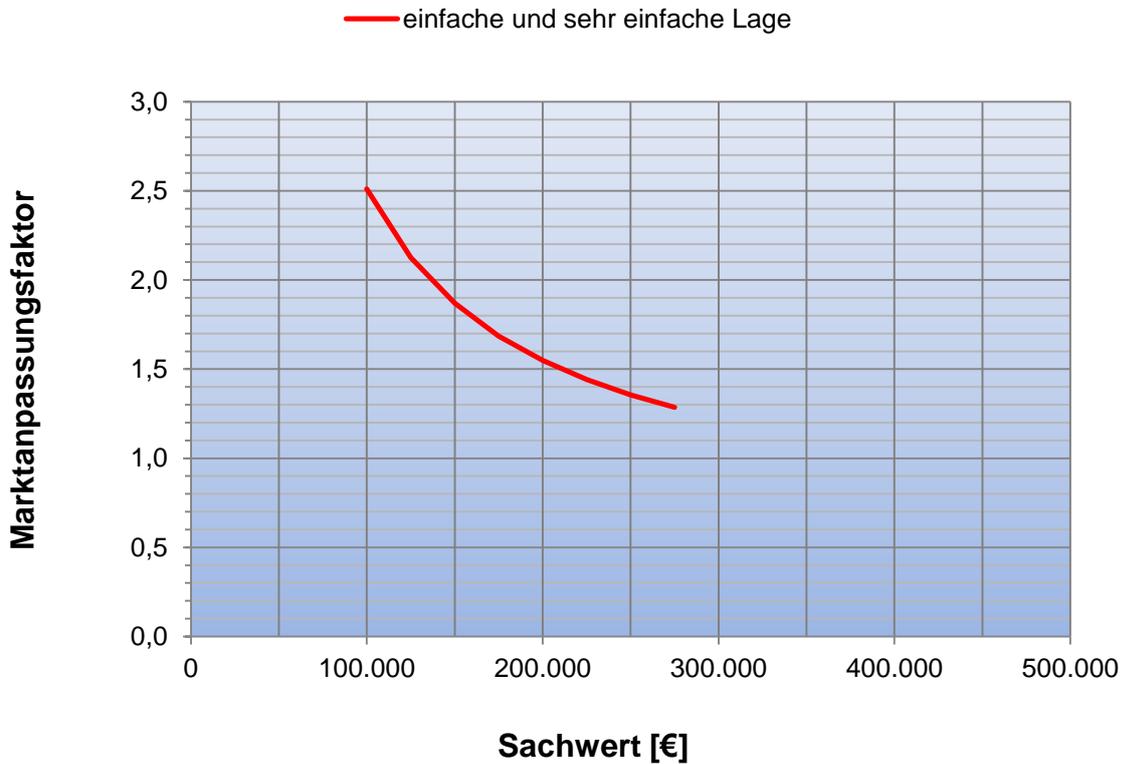
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 150 m<sup>2</sup> – 300 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 90 m<sup>2</sup> – 120 m<sup>2</sup>, 8 Fälle

#### a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



#### b) Marktanpassungsfaktoren:



### 3.8.7 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Mehrfamilienhäuser

Zwischen dem 01.01.2013 und dem 31.12.2013 wurden insgesamt 194 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert.

Filterbedingung für Hauptgebäude: Dreifamilienhaus (freistehend) oder Dreifamilienhaus (nicht freistehend) oder Stadthaus oder Mehrfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus (bis 4 Geschosse) oder Mehrfamilienhaus (5 bis 8 Geschosse) oder Mehrfamilienhaus (mehr als 8 Geschosse) oder Wohn- und Geschäftshaus (Gewerbeanteil < 20 %).

Davon wurden 153 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden kann. Basierend auf diesen 153 Fällen (100 % Stichprobe) ergab sich ohne weitere Extremwertbereinigung:

Für **Neubauten** sowie die Baujahresklasse **ab 1975 ohne Neubauten** liegen nicht genügend Verkäufe vor, so dass hier keine Auswertung möglich ist.

Bei Gebäuden mit Baujahren **zwischen 1950 und 1974** liegen insgesamt 50 Fälle vor. In dieser Baujahresklasse zeigt sich, dass insbesondere Objekte bis 1000 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche in gehobenen und mittleren Lagen gehandelt werden. Der Markt sieht für diese Objekte das größte Potenzial (ggf. auch als Umwandlungsobjekte). So liegt der Sachwertfaktor für diese 32 Objekte im Mittel bei 1,46.

Baujahr 1950-1974	Größe (WF/NF)	Lage	
	bis 1000 m <sup>2</sup>	gehoben	mittel
	Anzahl	11	21
	<b>Mittelwert</b>	<b>1,71</b>	<b>1,33</b>
	Minimum	0,91	0,57
	Maximum	2,94	2,67

Die meisten Objekte wurden in der Baujahresklasse „vor 1950“ gehandelt. Zwar gibt es nur wenige Objekte mit einer Wohn-/Nutzfläche von über 1000 m<sup>2</sup>, aber bei allen 5 ausgewerteten Objekten liegt der Sachwertfaktor über 1,0 (Ø 1,60, Maximum 2,69 und Minimum 1,02).

Für kleinere Gebäude liegt in den einzelnen Lagen und Gebäudegrößen eine ausreichende Anzahl an Fällen vor, so dass hier eine detaillierte Angabe der Sachwertfaktoren für die Baujahre vor 1949 möglich ist.

Baujahr vor 1950	Größe (WF/NF)	Lage			
	bis 400 m <sup>2</sup>	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
	Anzahl	8	9	20	19
	<b>Mittelwert</b>	<b>2,40</b>	<b>2,19</b>	<b>1,26</b>	<b>1,29</b>
	Minimum	0,87	0,82	0,75	0,83
	Maximum	4,31	4,80	1,84	1,99
	400 - 1.000 m <sup>2</sup>				
	Anzahl	5	18	8	2
	<b>Mittelwert</b>	<b>2,24</b>	<b>1,72</b>	<b>1,78</b>	<b>1,26</b>
	Minimum	1,44	1,07	1,14	
	Maximum	4,09	3,09	2,52	

In dieser Auswertung wird deutlich wie stark der Markt das Potenzial dieser Objekte, insbesondere in den sehr guten und gehobenen Lagen als Umwandlungsobjekte oder auch als Mietobjekte einschätzt.

### 3.8.8 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 71 Verkaufsfälle des Zeitraums 01.01.2013 bis 31.12.2013 analysiert.

Analog zur Bestimmung von Marktanpassungsfaktoren im üblichen Eigenheimmarkt wurden die gleichen Kriterien angehalten (NHK 2000, Regelgrundstücksgrößen etc.), siehe dazu Kapitel 3.8.6, ab S. 42)

Aufgrund der geringen Anzahl wurde nicht zwischen den Lagestufen und den einzelnen Gebäudetypen (freistehende Gebäude, Doppelhäuser, Reihenhäuser) unterschieden.

In den Stichproben der Kapitel 3.8.8.1 (S. 53), Marktanpassungsfaktoren für das finanzmathematische Modell, und 3.8.8.2 (S. 54) Vergleichsfaktoren, sind nahezu gleichermaßen Verträge mit angepassten Konditionen und Neuverträge enthalten. Beim Vergleich der beiden Verfahren kann es daher zu Abweichungen kommen:

#### Beispiel:

Bodenwert: 175.000 €, Gebäudewert 75.000 € (Sachwert = 250.000 €), 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 %):		6.125 €
Tatsächlich erzielbarer Erbbauzins Variante 1 (2,5 %) ergibt einen Bodenwertanteil von 1.750 € x 23,46 =		4.375 € 41.055 €
Tatsächlich erzielbarer Erbbauzins Variante 2 (1 %) ergibt einen Bodenwertanteil von 4.375 € x 23,46 =		1.750 € 102.638 €
Tatsächlich erzielbarer Erbbauzins Variante 3 (1,75 %) Ergibt einen Bodenwertanteil von 3.062,50 € x 23,46 =		3.062,50 € 71.846,25 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	Variante 1:	116.055 €
	Variante 2:	177.637 €
	Variante 3:	146.846 €
Verkehrswert des Erbbaurechtes gem. Marktanpassungsformel (s. 3.8.8.1, S. 53)	Variante 1:	183.396 €
	Variante 2:	238.666 €
	Variante 3:	211.031 €
Verkehrswert gem. Vergleichsfaktorformel (s. 3.8.8.2, S. 54) Bei einem unterstellten Sachwert (ohne Erbbaurecht) von 250.000 €		223.022 €

Der Ansatz der Variante 3 (1,75 %) entspricht am ehesten dem Ergebnis durch den Vergleichsfaktor. Die Abweichungen bemessen sich je nach Höhe der Bewertungsparameter jedes Einzelfalls. Demnach ist sowohl der gesamte Sachwert der Immobilie als auch das Verhältnis des Bodenwertes und des Sachwertes des Gebäudes untereinander maßgebend für die Höhe der Abweichung beider Modelle. Dabei ist zu beachten, dass je individueller die Liegenschaft ist (vor allem abweichende Erbbaukonditionen), desto mehr empfiehlt sich das finanzmathematische Modell.

### 3.8.8.1 Marktanpassungsfaktoren für das finanzmathematische Modell

Bei der Bestellung von neuen Erbbaurechten durch die Stadt Frankfurt wurden in den Vorjahren i.d.R. rund 2,5% Zinsen angesetzt. Dieses Jahr fand keine Anpassung durch diesen Pauschalzins statt. Es wurde stattdessen der real ermittelte Zinssatz, des vom neuen Eigentümer zu zahlenden Erbbauzinses, bei der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes angehalten.

Zudem sind die Verkäufe in „sehr guten Lagen“ nicht in die Ermittlung eingeflossen; sie dienen hier lediglich der Illustration. Die Anwendbarkeit der Sachwertfaktoren bezieht sich nur auf die „gehobenen“ bis „sehr einfachen Lagen“.

#### Stichprobeneigenschaften:

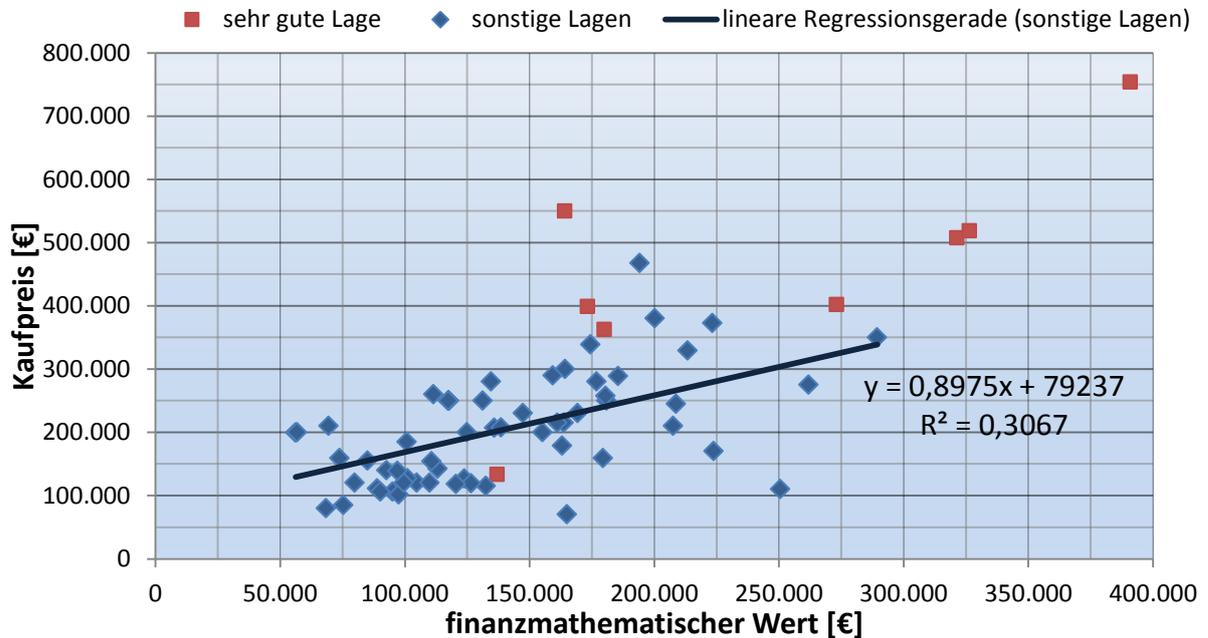
Umfang: 63 Fälle

Grundstücksgröße: 130 m<sup>2</sup> bis 1100 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 60 m<sup>2</sup> bis 265 m<sup>2</sup>

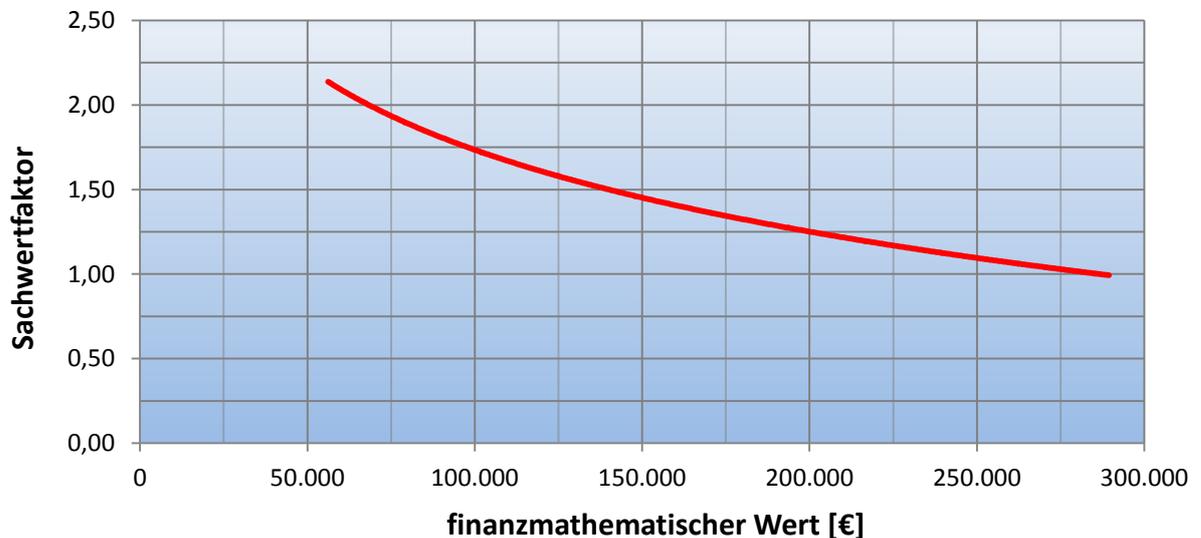
Restlaufzeit des Erbbaupertrages: 13 bis 99 Jahre; Mittelwert: 70 Jahre

Baujahre: 1918 bis 2013; Mittelwert: 1957

#### a) Gegenüberstellung finanzmathematische Werte / Kaufpreise:



#### b) Sachwertfaktoren



### 3.8.8.2 Vergleichsfaktoren

Ähnlich wie im Vorjahr wird bei der Angabe von Vergleichsfaktoren der Sachwert (Gebäudewert, Außenanlagen und Bodenwert) als Basisgröße festgelegt. Die Anwendbarkeit der Vergleichsfaktoren bezieht sich nur auf die „gehobenen bis sehr einfachen Lagen“. Die „sehr guten Lagen“ dienen nur der Veranschaulichung.

#### Stichprobeneigenschaften:

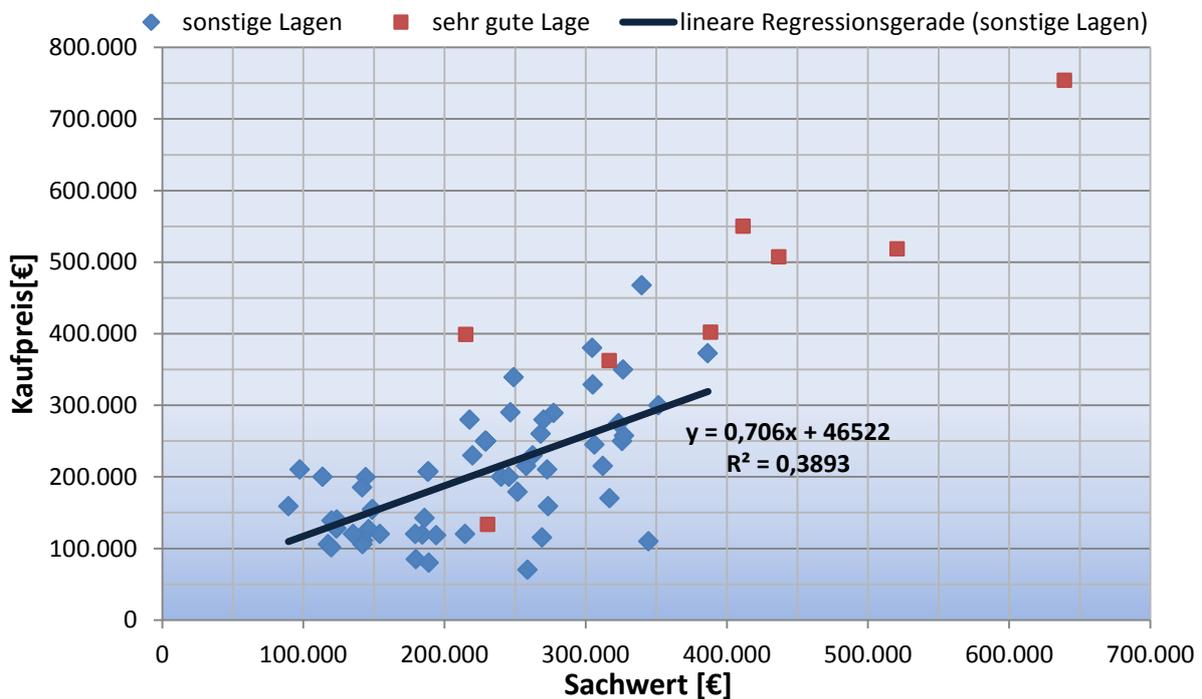
Umfang: 62 Fälle

Grundstücksgröße: 130 m<sup>2</sup> bis 1100 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 60 m<sup>2</sup> bis 265 m<sup>2</sup>

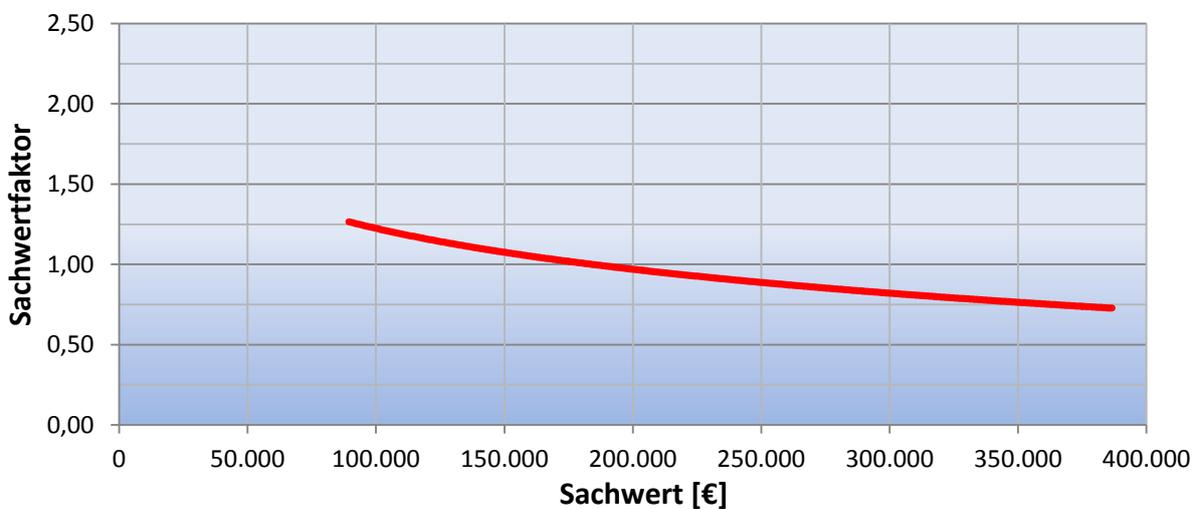
Restlaufzeit des Erbbaupertrages: 13 bis 99 Jahre; Mittelwert: 70 Jahre

Baujahre: 1918 bis 2013; Mittelwert: 1957

#### a) Gegenüberstellung Sachwerte/ Kaufpreise:



#### b) Vergleichsfaktoren



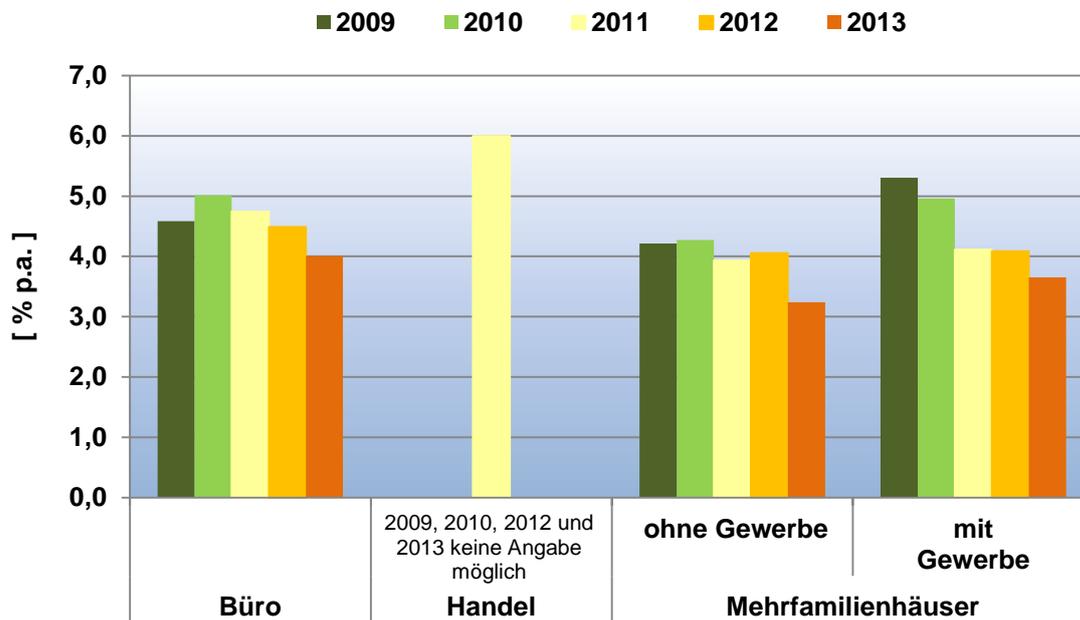
### 3.8.9 Nettoanfangsrenditen (KV, 90 % Stichprobe)

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

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

Hinweise:

- Der Reinertrag besteht aus der Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht umlegbaren Nebenkosten.
- Der Reinertrag wurde aus **tatsächlichen** Mieten ermittelt, der Leerstand wurde mit 0 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt.
- Die Erwerbsnebenkosten werden mit 8,0 % angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten betragen bei Büros 13 – 15% der **ortsüblichen** Miete und werden bei Mehrfamilienhäusern nach der 2. BV ermittelt.



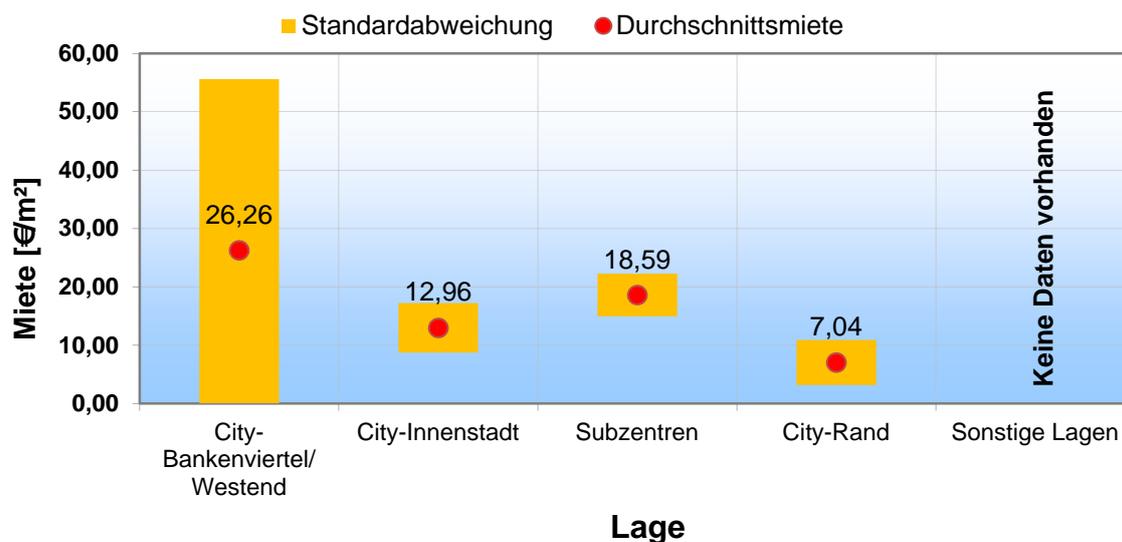
Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen	Mehrfamilienhäuser			
	Büro	Handel	ohne Gewerbe	mit Gewerbe
2009	16	1	99	63
2010	9	2	104	24
2011	12	6	101	67
2012	23	4	75	66
2013	17	3	61	39

Die Immobilienkrise des Jahres 2006/2007 hat unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Teilmärkte gezeigt. Bei den reinen Mehrfamilienhäusern sinken die Renditen auf rd. 3,2%. Insbesondere Objekte mit Einzelhandelsnutzung zeigen seit 2009 fallende Renditen.

Vor allem im Bürosektor hat sich noch kein einheitlicher neuer 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 vermarktbare 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.

### 3.8.10 Büromieten 2013 (KV, 90 % Stichprobe)



Anzahl der eingeflossenen Mieten:

Lage	Mieteinheiten	Objekte
City-Bankenviertel/ Westend	45	12
City-Innenstadt	78	13
Subzentren	17	4
City-Rand	17	9

Die Durchschnittsmieten wurden aus tatsächlich gezahlten Mieten in 2013 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. Es wurden Mieten von Bürogebäuden abgefragt. Hierbei ist nicht auszuschließen, dass vereinzelt Mieten auch anderer Nutzungen eingeflossen sind. 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.

## 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 Immobilienwerte des Landes Hessen hat die Vergleichsfaktoren bzw. Vergleichspreise ab 2010 landesweit erhoben und veröffentlicht (siehe Produktübersicht S. 76). Die Werte für 2014 sind – soweit sie sich auf Frankfurt beziehen – hier identisch dargestellt.

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

Da für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren gem. §183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) andere Abfragezeiträume und Stichprobenumfänge verwendet wurden und zudem tlw. Angaben nicht streng statistisch ermittelt, sondern vom Gutachterausschuss als Bewertungsgrundlage beschlossen wurden, kommt es zu Abweichungen zum Kapitel 3 dieses Immobilienmarktberichtes und den in diesem Kapitel veröffentlichten statistischen 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](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Bodenrichtwerte im Internetstadtplan im Maßstab 1:15.000 aufzurufen. Die Legende der Richtwertkarte kann mit <F8> aufgerufen werden. Ab Sommer 2014 stehen die Bodenrichtwerte für Frankfurt am Main unter [www.bodenrichtwerte.frankfurt.de](http://www.bodenrichtwerte.frankfurt.de) zur Verfügung.

Alternativ sind die Bodenrichtwerte auch unter [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de) flurstücksgenau einsehbar. Informationen zum jeweiligen Bodenrichtwert erhalten Sie hier über den Info-Knopf oberhalb des Kartenbildes.

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

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

#### **4.1.2 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung**

Im Kapitel 3.8.2.1 dieses Marktberichts (Seite 32f.) 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 33) 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 Einzelhandel**

Im Kapitel 3.8.2.4 dieses Marktberichts (Seite 33) hat der Gutachterausschuss Angaben zur Umrechnung von Bodenrichtwerten veröffentlicht. Sofern die zu bewertende Liegenschaft in einer Bodenrichtwertzone mit der Anfangsziffer 45xx liegt, ist diese Regelung anzuwenden.

#### **4.1.5 Erschließungsbeiträge**

Sofern für eine Liegenschaft noch Erschließungsbeiträge zu erheben sind, betragen diese für den Ansatz nach dem Bewertungsgesetz 60 €/m<sup>2</sup> für Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung sowie 100 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Grundstück zwischen 100 – 700 m<sup>2</sup>

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

Die Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte 2014 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main zu entnehmen.

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1985				
	Bodenrichtwertbereich				
	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	über 700 €/m <sup>2</sup>
80	3.235	3.835	4.434	5.034	5.633
90	3.003	3.535	4.068	4.601	5.134
100	2.816	3.296	3.775	4.255	4.734
110	2.664	3.100	3.537	3.972	4.408
120	2.538	2.937	3.336	3.736	4.136
130	2.430	2.798	3.168	3.537	3.905
140	2.338	2.681	3.023	3.366	3.708
150	2.258	2.578	2.897	3.218	3.537
160	2.189	2.488	2.787	3.088	3.387
170	2.127	2.409	2.691	2.973	3.255
180	2.072	2.339	2.605	2.871	3.138
190	2.023	2.276	2.528	2.781	3.033
200	1.979	2.219	2.459	2.698	2.938

Anpassungsfaktoren aufgrund abweichendem Baujahr  
und abweichender Grundstücksgröße

	Baujahr						
	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	Ab 2000 (2005)	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	100	0,61	0,68	0,76	<b>0,83</b>	0,91	0,98
	150	0,65	0,72	0,80	<b>0,87</b>	0,95	1,02
	200	0,69	0,77	0,84	<b>0,92</b>	0,99	1,06
	250	0,73	0,81	0,88	<b>0,96</b>	1,03	1,11
	300	<b>0,78</b>	<b>0,85</b>	<b>0,93</b>	<b>1,00</b>	<b>1,07</b>	<b>1,15</b>
	350	0,82	0,89	0,97	<b>1,04</b>	1,12	1,19
	400	0,86	0,94	1,01	<b>1,08</b>	1,16	1,23
	450	0,90	0,98	1,05	<b>1,13</b>	1,20	1,28
	500	0,95	1,02	1,09	<b>1,17</b>	1,24	1,32
	550	0,99	1,06	1,14	<b>1,21</b>	1,29	1,36
	600	1,03	1,11	1,18	<b>1,25</b>	1,33	1,40
	650	1,07	1,15	1,22	<b>1,30</b>	1,37	1,44
700	1,12	1,19	1,26	<b>1,34</b>	1,41	1,49	

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

$$2.798 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,93 = 320.063 \text{ €}$$

#### 4.2.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Baujahr vor 1950

Folgende Regelung kann nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Internetstadtplan) mit den Ziffern 41xx, 43xx oder 49xx liegt.

##### 4.2.1.2.1 In Bereichen mit Richtwerten bis unter 500 €/m<sup>2</sup>

Aufgrund des vorhandenen Datenmaterials wird für den Bereich der Stadt Frankfurt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften basierend auf den Vergleichsfaktoren unter 4.2.1.1 (S. 58 f.) folgende Anpassungstabelle aufgrund von Baujahr und Grundstücksgröße angehalten.

	Baujahr vor 1950	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	100	0,53
	150	0,57
	200	0,62
	250	0,66
	300	0,70
	350	0,75
	400	0,79
	450	0,84
	500	0,88
	550	0,92
	600	0,97
	650	1,01
	700	1,10

##### 4.2.1.2.2 In Bereichen mit Richtwerten ab 500 €/m<sup>2</sup>

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 0,90** berücksichtigt werden muss.

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

$$2.798 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,93 \times 0,90 = 288.057 \text{ €}$$

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

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

Die folgenden Vergleichspreise beziehen sich auf den **Quadratmeter Wohnfläche** und gelten für alle **unvermieteten** Wohnungen in Eigentumsanlagen mit **weniger als 100 Einheiten** (ohne Stellplätze). Sofern die Wohnung vermietet ist oder sich in einer größeren Anlage befindet, siehe Abschnitt 4.2.2.3 (S. 63).

Die Wohnlagen sind der Bodenrichtwertkarte 2014 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen.

Die Vergleichspreise können nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Internetstadtplan) 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 „sehr gute Lage Nordend/Westend“ umfasst die folgenden Grundbuchbezirke/Gemarkungen: Frankfurt Bezirke 10, 11, 12, 13 sowie 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 und 24.

Der Bereich „gehobene Lage Innenstadtbereich“ umfasst die folgenden Grundbuchbezirke/Gemarkungen: Frankfurt Bezirke 1, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 sowie 30, 31, 32 und 33.

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

Baujahr	Lage					
	sehr gute Lage Nordend/Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehobene Lage Innenstadtbereich	gehobene Lage sonst. Stadtgeb.	mittlere Lage	einfache/ sehr einfache Lage
vor 1950	3.700 €/m <sup>2</sup>	2.900 €/m <sup>2</sup>	3.320 €/m <sup>2</sup>	3.020 €/m <sup>2</sup>	2.360 €/m <sup>2</sup>	2.300 €/m <sup>2</sup>
1950 - 1974	3.700 €/m <sup>2</sup>	2.310 €/m <sup>2</sup>	2.410 €/m <sup>2</sup>	2.040 €/m <sup>2</sup>	1.780 €/m <sup>2</sup>	1.530 €/m <sup>2</sup>
1975 - 1999	3.500 €/m <sup>2</sup>	2.700 €/m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	2.570 €/m <sup>2</sup>	2.340 €/m <sup>2</sup>	1.840 €/m <sup>2</sup>
2000 - 2007	4.700 €/m <sup>2</sup>	3.500 €/m <sup>2</sup>	3.900 €/m <sup>2</sup>	3.600 €/m <sup>2</sup>	3.100 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup>
ab 2008	5.300 €/m <sup>2</sup>	4.900 €/m <sup>2</sup>	4.700 €/m <sup>2</sup>	3.900 €/m <sup>2</sup>	3.330 €/m <sup>2</sup>	2.900 €/m <sup>2</sup>

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

Baujahr	Lage					
	sehr gute Lage Nordend/ Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehobene Lage Innenstadtbereich	gehobene Lage sonst. Stadtgeb.	mittlere Lage	einfache/ sehr einfache Lage
vor 1950	4.200 €/m <sup>2</sup>	3.200 €/m <sup>2</sup>	3.490 €/m <sup>2</sup>	3.070 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup>	2.440 €/m <sup>2</sup>
1950 - 1974	3.880 €/m <sup>2</sup>	2.400 €/m <sup>2</sup>	2.690 €/m <sup>2</sup>	2.240 €/m <sup>2</sup>	1.850 €/m <sup>2</sup>	1.520 €/m <sup>2</sup>
1975 - 1999	4.000 €/m <sup>2</sup>	3.400 €/m <sup>2</sup>	2.890 €/m <sup>2</sup>	2.280 €/m <sup>2</sup>	2.320 €/m <sup>2</sup>	1.930 €/m <sup>2</sup>
2000 - 2007	4.800 €/m <sup>2</sup>	4.000 €/m <sup>2</sup>	4.500 €/m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	2.890 €/m <sup>2</sup>	2.300 €/m <sup>2</sup>
ab 2008	5.400 €/m <sup>2</sup>	5.100 €/m <sup>2</sup>	4.700 €/m <sup>2</sup>	3.910 €/m <sup>2</sup>	3.460 €/m <sup>2</sup>	2.900 €/m <sup>2</sup>

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

Baujahr	Lage					
	sehr gute Lage Nordend/ Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehobene Lage Innenstadtbereich	gehobene Lage sonst. Stadtgeb.	mittlere Lage	einfache/ sehr einfache Lage
vor 1950	4.500 €/m <sup>2</sup>	3.600 €/m <sup>2</sup>	3.850 €/m <sup>2</sup>	3.050 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup>
1950 - 1974	3.750 €/m <sup>2</sup>	2.400 €/m <sup>2</sup>	3.020 €/m <sup>2</sup>	2.370 €/m <sup>2</sup>	2.170 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup>
1975 - 1999	3.900 €/m <sup>2</sup>	3.420 €/m <sup>2</sup>	2.660 €/m <sup>2</sup>	2.650 €/m <sup>2</sup>	2.320 €/m <sup>2</sup>	1.730 €/m <sup>2</sup>
2000 - 2007	5.000 €/m <sup>2</sup>	4.000 €/m <sup>2</sup>	4.000 €/m <sup>2</sup>	3.220 €/m <sup>2</sup>	2.920 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup>
ab 2008	6.000 €/m <sup>2</sup>	5.500 €/m <sup>2</sup>	4.310 €/m <sup>2</sup>	3.900 €/m <sup>2</sup>	3.390 €/m <sup>2</sup>	3.100 €/m <sup>2</sup>

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

Baujahr	Lage					
	sehr gute Lage Nordend/ Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehobene Lage Innenstadtbereich	gehobene Lage sonst. Stadtgeb.	mittlere Lage	einfache/ sehr einfache Lage
vor 1950	4.800 €/m <sup>2</sup>	3.500 €/m <sup>2</sup>	3.830 €/m <sup>2</sup>	3.480 €/m <sup>2</sup>	3.230 €/m <sup>2</sup>	2.900 €/m <sup>2</sup>
1950 - 1974	5.100 €/m <sup>2</sup>	2.750 €/m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	2.350 €/m <sup>2</sup>	2.660 €/m <sup>2</sup>	1.400 €/m <sup>2</sup>
1975 - 1999	4.100 €/m <sup>2</sup>	3.710 €/m <sup>2</sup>	3.500 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup>	2.260 €/m <sup>2</sup>	1.800 €/m <sup>2</sup>
2000 - 2007	5.800 €/m <sup>2</sup>	4.040 €/m <sup>2</sup>	4.600 €/m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	2.910 €/m <sup>2</sup>	2.300 €/m <sup>2</sup>
ab 2008	7.000 €/m <sup>2</sup>	5.100 €/m <sup>2</sup>	4.810 €/m <sup>2</sup>	3.770 €/m <sup>2</sup>	3.350 €/m <sup>2</sup>	3.100 €/m <sup>2</sup>

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

Baujahr	Lage					
	sehr gute Lage Nordend/ Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehobene Lage Innenstadtbereich	gehobene Lage sonst. Stadtgeb.	mittlere Lage	einfache/ sehr einfache Lage
vor 1950	5.500 €/m <sup>2</sup>	4.300 €/m <sup>2</sup>	4.390 €/m <sup>2</sup>	3.600 €/m <sup>2</sup>	3.050 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup>
1950 - 1974	5.830 €/m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	4.200 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup>	1.700 €/m <sup>2</sup>
1975 - 1999	4.600 €/m <sup>2</sup>	3.200 €/m <sup>2</sup>	3.400 €/m <sup>2</sup>	2.700 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup>	1.800 €/m <sup>2</sup>
2000 - 2007	6.100 €/m <sup>2</sup>	4.450 €/m <sup>2</sup>	4.420 €/m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	3.410 €/m <sup>2</sup>	2.700 €/m <sup>2</sup>
ab 2008	6.800 €/m <sup>2</sup>	5.500 €/m <sup>2</sup>	5.080 €/m <sup>2</sup>	3.720 €/m <sup>2</sup>	3.860 €/m <sup>2</sup>	3.400 €/m <sup>2</sup>

#### 4.2.2.3 Einfluss Vermietung und Größe der Eigentumsanlage

Sofern Eigentumswohnungen in **größeren Wohnungsanlagen** liegen ( $\geq 100$  Einheiten), sind die vorstehenden Vergleichspreise **mit 0,8** zu multiplizieren.

Ist die Eigentumswohnung **vermietet**, so ist bei **kleinen Wohnungsanlagen** ( $< 100$  Einheiten) der Vergleichspreis **mit 0,90** zu multiplizieren, bei **großen Wohnungsanlagen** bleibt der Vergleichspreis ohne weitere Anpassung.

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

$$2.170 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,80 = 144.088 \text{ €}$$

#### 4.2.2.4 Vergleichspreise Teileigentum

##### 4.2.2.4.1 Teileigentum mit der Nutzung als Büro, Praxis, Laden oder sonstiger Verkaufsraum

**Allgemeines:**

Nebenflächen in Untergeschossen sowie in Dachgeschossen mit Schrägen sind mit einem 1/4 ihrer Gesamtfläche anzusetzen. Der Vergleichsfaktor ist der Zeile mit der marktüblichen Miete für die Hauptfläche im EG oder OG zu entnehmen.

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Internetstadtplan) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:				
	431x	411x, 412x oder 492x	432x	413x, 433x oder 493x	414x, 415x, 434x, 435x, 494x oder 495x
≤ 3 €/m <sup>2</sup>	720 €/m <sup>2</sup>	530 €/m <sup>2</sup>	580 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>	420 €/m <sup>2</sup>
4 €/m <sup>2</sup>	880 €/m <sup>2</sup>	680 €/m <sup>2</sup>	730 €/m <sup>2</sup>	650 €/m <sup>2</sup>	560 €/m <sup>2</sup>
5 €/m <sup>2</sup>	1.040 €/m <sup>2</sup>	830 €/m <sup>2</sup>	880 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	690 €/m <sup>2</sup>
6 €/m <sup>2</sup>	1.210 €/m <sup>2</sup>	990 €/m <sup>2</sup>	1.040 €/m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	820 €/m <sup>2</sup>
7 €/m <sup>2</sup>	1.370 €/m <sup>2</sup>	1.140 €/m <sup>2</sup>	1.190 €/m <sup>2</sup>	1.100 €/m <sup>2</sup>	960 €/m <sup>2</sup>
8 €/m <sup>2</sup>	1.530 €/m <sup>2</sup>	1.290 €/m <sup>2</sup>	1.340 €/m <sup>2</sup>	1.250 €/m <sup>2</sup>	1.090 €/m <sup>2</sup>
9 €/m <sup>2</sup>	1.700 €/m <sup>2</sup>	1.450 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup>	1.400 €/m <sup>2</sup>	1.220 €/m <sup>2</sup>
10 €/m <sup>2</sup>	1.860 €/m <sup>2</sup>	1.600 €/m <sup>2</sup>	1.650 €/m <sup>2</sup>	1.540 €/m <sup>2</sup>	1.360 €/m <sup>2</sup>
11 €/m <sup>2</sup>	2.020 €/m <sup>2</sup>	1.750 €/m <sup>2</sup>	1.800 €/m <sup>2</sup>	1.690 €/m <sup>2</sup>	1.490 €/m <sup>2</sup>
12 €/m <sup>2</sup>	2.190 €/m <sup>2</sup>	1.910 €/m <sup>2</sup>	1.960 €/m <sup>2</sup>	1.840 €/m <sup>2</sup>	1.620 €/m <sup>2</sup>
13 €/m <sup>2</sup>	2.350 €/m <sup>2</sup>	2.060 €/m <sup>2</sup>	2.110 €/m <sup>2</sup>	1.990 €/m <sup>2</sup>	1.750 €/m <sup>2</sup>
14 €/m <sup>2</sup>	2.510 €/m <sup>2</sup>	2.210 €/m <sup>2</sup>	2.260 €/m <sup>2</sup>	2.140 €/m <sup>2</sup>	1.890 €/m <sup>2</sup>
15 €/m <sup>2</sup>	2.670 €/m <sup>2</sup>	2.370 €/m <sup>2</sup>	2.420 €/m <sup>2</sup>	2.290 €/m <sup>2</sup>	2.020 €/m <sup>2</sup>
16 €/m <sup>2</sup>	2.840 €/m <sup>2</sup>	2.520 €/m <sup>2</sup>	2.570 €/m <sup>2</sup>	2.440 €/m <sup>2</sup>	2.150 €/m <sup>2</sup>
18 €/m <sup>2</sup>	3.160 €/m <sup>2</sup>	2.830 €/m <sup>2</sup>	2.880 €/m <sup>2</sup>	2.730 €/m <sup>2</sup>	2.420 €/m <sup>2</sup>
20 €/m <sup>2</sup>	3.490 €/m <sup>2</sup>	3.130 €/m <sup>2</sup>	3.180 €/m <sup>2</sup>	3.030 €/m <sup>2</sup>	2.690 €/m <sup>2</sup>
22 €/m <sup>2</sup>	3.820 €/m <sup>2</sup>	3.440 €/m <sup>2</sup>	3.490 €/m <sup>2</sup>	3.330 €/m <sup>2</sup>	2.950 €/m <sup>2</sup>
24 €/m <sup>2</sup>	4.140 €/m <sup>2</sup>	3.750 €/m <sup>2</sup>	3.800 €/m <sup>2</sup>	3.630 €/m <sup>2</sup>	3.220 €/m <sup>2</sup>
26 €/m <sup>2</sup>	4.470 €/m <sup>2</sup>	4.050 €/m <sup>2</sup>	4.100 €/m <sup>2</sup>	3.920 €/m <sup>2</sup>	3.480 €/m <sup>2</sup>
28 €/m <sup>2</sup>	4.790 €/m <sup>2</sup>	4.360 €/m <sup>2</sup>	4.410 €/m <sup>2</sup>	4.220 €/m <sup>2</sup>	3.750 €/m <sup>2</sup>
≥ 30 €/m <sup>2</sup>	5.120 €/m <sup>2</sup>	4.670 €/m <sup>2</sup>	4.720 €/m <sup>2</sup>	4.520 €/m <sup>2</sup>	4.020 €/m <sup>2</sup>

Beispiel 1:

Bewertung eines Ladens im Teileigentum bestehend aus 65 m<sup>2</sup> Verkaufsraum sowie 30 m<sup>2</sup> Nebenflächen im EG und 20 m<sup>2</sup> Lager im UG. Die Richtwertzonennummer beginnt mit 432x. Die marktübliche Ladenmiete im Erdgeschoss für diese Lage beträgt 13 €/m<sup>2</sup>.

$$2.110 \text{ €/m}^2 \times (65 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2) + 1/4 \times 20 \text{ m}^2 \times 2.110 \text{ €/m}^2 = \mathbf{211.000 \text{ €}}$$

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Internetstadtplan) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	451x	452x	453x	454x und 455x
≤ 3 €/m <sup>2</sup>	3.560 €/m <sup>2</sup>	1.190 €/m <sup>2</sup>	630 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>
4 €/m <sup>2</sup>	3.750 €/m <sup>2</sup>	1.350 €/m <sup>2</sup>	780 €/m <sup>2</sup>	630 €/m <sup>2</sup>
5 €/m <sup>2</sup>	3.940 €/m <sup>2</sup>	1.510 €/m <sup>2</sup>	920 €/m <sup>2</sup>	760 €/m <sup>2</sup>
6 €/m <sup>2</sup>	4.120 €/m <sup>2</sup>	1.670 €/m <sup>2</sup>	1.060 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>
7 €/m <sup>2</sup>	4.310 €/m <sup>2</sup>	1.840 €/m <sup>2</sup>	1.200 €/m <sup>2</sup>	1.030 €/m <sup>2</sup>
8 €/m <sup>2</sup>	4.490 €/m <sup>2</sup>	2.000 €/m <sup>2</sup>	1.340 €/m <sup>2</sup>	1.160 €/m <sup>2</sup>
9 €/m <sup>2</sup>	4.680 €/m <sup>2</sup>	2.160 €/m <sup>2</sup>	1.480 €/m <sup>2</sup>	1.290 €/m <sup>2</sup>
10 €/m <sup>2</sup>	4.870 €/m <sup>2</sup>	2.320 €/m <sup>2</sup>	1.620 €/m <sup>2</sup>	1.430 €/m <sup>2</sup>
11 €/m <sup>2</sup>	5.050 €/m <sup>2</sup>	2.480 €/m <sup>2</sup>	1.760 €/m <sup>2</sup>	1.560 €/m <sup>2</sup>
12 €/m <sup>2</sup>	5.240 €/m <sup>2</sup>	2.640 €/m <sup>2</sup>	1.900 €/m <sup>2</sup>	1.690 €/m <sup>2</sup>
13 €/m <sup>2</sup>	5.420 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup>	2.040 €/m <sup>2</sup>	1.830 €/m <sup>2</sup>
14 €/m <sup>2</sup>	5.610 €/m <sup>2</sup>	2.960 €/m <sup>2</sup>	2.180 €/m <sup>2</sup>	1.960 €/m <sup>2</sup>
15 €/m <sup>2</sup>	5.790 €/m <sup>2</sup>	3.120 €/m <sup>2</sup>	2.330 €/m <sup>2</sup>	2.090 €/m <sup>2</sup>
16 €/m <sup>2</sup>	5.980 €/m <sup>2</sup>	3.280 €/m <sup>2</sup>	2.470 €/m <sup>2</sup>	2.230 €/m <sup>2</sup>
18 €/m <sup>2</sup>	6.350 €/m <sup>2</sup>	3.610 €/m <sup>2</sup>	2.750 €/m <sup>2</sup>	2.490 €/m <sup>2</sup>
20 €/m <sup>2</sup>	6.720 €/m <sup>2</sup>	3.930 €/m <sup>2</sup>	3.030 €/m <sup>2</sup>	2.760 €/m <sup>2</sup>
22 €/m <sup>2</sup>	7.100 €/m <sup>2</sup>	4.250 €/m <sup>2</sup>	3.310 €/m <sup>2</sup>	3.020 €/m <sup>2</sup>
24 €/m <sup>2</sup>	7.470 €/m <sup>2</sup>	4.570 €/m <sup>2</sup>	3.590 €/m <sup>2</sup>	3.290 €/m <sup>2</sup>
26 €/m <sup>2</sup>	7.840 €/m <sup>2</sup>	4.900 €/m <sup>2</sup>	3.880 €/m <sup>2</sup>	3.560 €/m <sup>2</sup>
28 €/m <sup>2</sup>	8.210 €/m <sup>2</sup>	5.220 €/m <sup>2</sup>	4.160 €/m <sup>2</sup>	3.820 €/m <sup>2</sup>
30 €/m <sup>2</sup>	8.580 €/m <sup>2</sup>	5.540 €/m <sup>2</sup>	4.440 €/m <sup>2</sup>	4.090 €/m <sup>2</sup>
35 €/m <sup>2</sup>	9.510 €/m <sup>2</sup>	6.340 €/m <sup>2</sup>	5.140 €/m <sup>2</sup>	4.750 €/m <sup>2</sup>
40 €/m <sup>2</sup>	10.440 €/m <sup>2</sup>	7.150 €/m <sup>2</sup>	5.850 €/m <sup>2</sup>	5.420 €/m <sup>2</sup>
45 €/m <sup>2</sup>	11.370 €/m <sup>2</sup>	7.960 €/m <sup>2</sup>	6.550 €/m <sup>2</sup>	6.080 €/m <sup>2</sup>
50 €/m <sup>2</sup>	12.300 €/m <sup>2</sup>	8.760 €/m <sup>2</sup>	7.260 €/m <sup>2</sup>	6.750 €/m <sup>2</sup>
55 €/m <sup>2</sup>	13.230 €/m <sup>2</sup>	9.570 €/m <sup>2</sup>	7.960 €/m <sup>2</sup>	7.410 €/m <sup>2</sup>
60 €/m <sup>2</sup>	14.160 €/m <sup>2</sup>	10.370 €/m <sup>2</sup>	8.670 €/m <sup>2</sup>	8.080 €/m <sup>2</sup>
65 €/m <sup>2</sup>	15.090 €/m <sup>2</sup>	11.180 €/m <sup>2</sup>	9.370 €/m <sup>2</sup>	8.740 €/m <sup>2</sup>
70 €/m <sup>2</sup>	16.020 €/m <sup>2</sup>	11.980 €/m <sup>2</sup>	10.080 €/m <sup>2</sup>	9.410 €/m <sup>2</sup>
80 €/m <sup>2</sup>	17.880 €/m <sup>2</sup>	13.590 €/m <sup>2</sup>	11.490 €/m <sup>2</sup>	10.740 €/m <sup>2</sup>
90 €/m <sup>2</sup>	19.740 €/m <sup>2</sup>	15.200 €/m <sup>2</sup>	12.890 €/m <sup>2</sup>	12.070 €/m <sup>2</sup>
≥ 100 €/m <sup>2</sup>	21.600 €/m <sup>2</sup>	16.810 €/m <sup>2</sup>	14.300 €/m <sup>2</sup>	13.400 €/m <sup>2</sup>

**Beispiel 2:**

Bewertung einer Arztpraxis im Teileigentum mit 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche im 1. OG und 50 m<sup>2</sup> Archivflächen im DG. Die Richtwertzonennummer beginnt mit 451x. Die marktübliche Gewerbemiete im Obergeschoss für diese Lage beträgt 25 €/m<sup>2</sup>.

$$7.470 \text{ €/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 + 1/4 \times 50 \text{ m}^2 \times 7.470 \text{ €/m}^2 = \mathbf{989.775 \text{ €}}$$

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Internetstadtplan) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	461x	462x	463x	464x und 465x
≤ 3 €/m <sup>2</sup>	1.380 €/m <sup>2</sup>	770 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>	410 €/m <sup>2</sup>
4 €/m <sup>2</sup>	1.550 €/m <sup>2</sup>	920 €/m <sup>2</sup>	640 €/m <sup>2</sup>	530 €/m <sup>2</sup>
5 €/m <sup>2</sup>	1.720 €/m <sup>2</sup>	1.070 €/m <sup>2</sup>	770 €/m <sup>2</sup>	660 €/m <sup>2</sup>
6 €/m <sup>2</sup>	1.880 €/m <sup>2</sup>	1.230 €/m <sup>2</sup>	910 €/m <sup>2</sup>	780 €/m <sup>2</sup>
7 €/m <sup>2</sup>	2.050 €/m <sup>2</sup>	1.380 €/m <sup>2</sup>	1.040 €/m <sup>2</sup>	910 €/m <sup>2</sup>
8 €/m <sup>2</sup>	2.220 €/m <sup>2</sup>	1.530 €/m <sup>2</sup>	1.180 €/m <sup>2</sup>	1.040 €/m <sup>2</sup>
9 €/m <sup>2</sup>	2.390 €/m <sup>2</sup>	1.690 €/m <sup>2</sup>	1.320 €/m <sup>2</sup>	1.160 €/m <sup>2</sup>
10 €/m <sup>2</sup>	2.560 €/m <sup>2</sup>	1.840 €/m <sup>2</sup>	1.450 €/m <sup>2</sup>	1.290 €/m <sup>2</sup>
11 €/m <sup>2</sup>	2.730 €/m <sup>2</sup>	1.990 €/m <sup>2</sup>	1.590 €/m <sup>2</sup>	1.410 €/m <sup>2</sup>
12 €/m <sup>2</sup>	2.890 €/m <sup>2</sup>	2.150 €/m <sup>2</sup>	1.730 €/m <sup>2</sup>	1.540 €/m <sup>2</sup>
13 €/m <sup>2</sup>	3.060 €/m <sup>2</sup>	2.300 €/m <sup>2</sup>	1.860 €/m <sup>2</sup>	1.670 €/m <sup>2</sup>
14 €/m <sup>2</sup>	3.230 €/m <sup>2</sup>	2.450 €/m <sup>2</sup>	2.000 €/m <sup>2</sup>	1.790 €/m <sup>2</sup>
15 €/m <sup>2</sup>	3.400 €/m <sup>2</sup>	2.610 €/m <sup>2</sup>	2.140 €/m <sup>2</sup>	1.920 €/m <sup>2</sup>
16 €/m <sup>2</sup>	3.570 €/m <sup>2</sup>	2.760 €/m <sup>2</sup>	2.270 €/m <sup>2</sup>	2.040 €/m <sup>2</sup>
18 €/m <sup>2</sup>	3.910 €/m <sup>2</sup>	3.070 €/m <sup>2</sup>	2.540 €/m <sup>2</sup>	2.290 €/m <sup>2</sup>
20 €/m <sup>2</sup>	4.240 €/m <sup>2</sup>	3.370 €/m <sup>2</sup>	2.820 €/m <sup>2</sup>	2.550 €/m <sup>2</sup>
22 €/m <sup>2</sup>	4.580 €/m <sup>2</sup>	3.680 €/m <sup>2</sup>	3.090 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup>
24 €/m <sup>2</sup>	4.920 €/m <sup>2</sup>	3.990 €/m <sup>2</sup>	3.360 €/m <sup>2</sup>	3.050 €/m <sup>2</sup>
26 €/m <sup>2</sup>	5.250 €/m <sup>2</sup>	4.290 €/m <sup>2</sup>	3.640 €/m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>
28 €/m <sup>2</sup>	5.590 €/m <sup>2</sup>	4.600 €/m <sup>2</sup>	3.910 €/m <sup>2</sup>	3.550 €/m <sup>2</sup>
30 €/m <sup>2</sup>	5.930 €/m <sup>2</sup>	4.910 €/m <sup>2</sup>	4.180 €/m <sup>2</sup>	3.800 €/m <sup>2</sup>
35 €/m <sup>2</sup>	6.770 €/m <sup>2</sup>	5.670 €/m <sup>2</sup>	4.860 €/m <sup>2</sup>	4.430 €/m <sup>2</sup>
40 €/m <sup>2</sup>	7.610 €/m <sup>2</sup>	6.440 €/m <sup>2</sup>	5.540 €/m <sup>2</sup>	5.060 €/m <sup>2</sup>
45 €/m <sup>2</sup>	8.450 €/m <sup>2</sup>	7.210 €/m <sup>2</sup>	6.230 €/m <sup>2</sup>	5.690 €/m <sup>2</sup>
50 €/m <sup>2</sup>	9.290 €/m <sup>2</sup>	7.970 €/m <sup>2</sup>	6.910 €/m <sup>2</sup>	6.320 €/m <sup>2</sup>
55 €/m <sup>2</sup>	10.130 €/m <sup>2</sup>	8.740 €/m <sup>2</sup>	7.590 €/m <sup>2</sup>	6.950 €/m <sup>2</sup>
60 €/m <sup>2</sup>	10.980 €/m <sup>2</sup>	9.510 €/m <sup>2</sup>	8.270 €/m <sup>2</sup>	7.580 €/m <sup>2</sup>
65 €/m <sup>2</sup>	11.820 €/m <sup>2</sup>	10.270 €/m <sup>2</sup>	8.950 €/m <sup>2</sup>	8.210 €/m <sup>2</sup>
70 €/m <sup>2</sup>	12.660 €/m <sup>2</sup>	11.040 €/m <sup>2</sup>	9.630 €/m <sup>2</sup>	8.840 €/m <sup>2</sup>
80 €/m <sup>2</sup>	14.340 €/m <sup>2</sup>	12.570 €/m <sup>2</sup>	11.000 €/m <sup>2</sup>	10.100 €/m <sup>2</sup>
90 €/m <sup>2</sup>	16.030 €/m <sup>2</sup>	14.100 €/m <sup>2</sup>	12.360 €/m <sup>2</sup>	11.360 €/m <sup>2</sup>
≥ 100 €/m <sup>2</sup>	17.710 €/m <sup>2</sup>	15.640 €/m <sup>2</sup>	13.720 €/m <sup>2</sup>	12.610 €/m <sup>2</sup>

#### 4.2.2.4.2 Garagen und Stellplätze

Stadtgebiet	Baujahr	Tiefgaragenstellplatz	Garage/Carport	Offene Stellplätze
Frankfurt Bezirk 1 bis 33, 70	vor 2000	18.000 €	17.200 €	10.000 €
	ab 2000	20.800 €	17.200 €	
sonst. Stadtgebiet	vor 2000	9.700 €	8.700 €	7.500 €
	ab 2000	16.000 €	14.000 €	

### 4.3 Faktoren für das Ertragswertverfahren

#### 4.3.1 Mieten

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

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

#### 4.3.2 Bewirtschaftungskosten

##### 4.3.2.1 Mietwohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (Wohnanteil)

In Anlehnung an die pauschalisierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis für Mietwohnungen nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) werden folgende Werte angesetzt.

##### I. Verwaltungskosten

- 279 €** jährlich je *Wohnung*, bei *Eigenheimen*, *Kaufeigenheimen* und *Kleinsiedlungen* je Wohngebäude
- 334 €** jährlich je *Eigentumswohnung*, *Kaufeigentumswohnung* und *Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts* nach § 41 Abs. 2 II. BV
- 36 €** jährlich für *Garagen* oder *ähnliche Einstellplätze*

##### II. Instandhaltungskosten

- 8,50 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres *weniger als 22 Jahre* zurück liegt
- 11 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres *mindestens 22 Jahre* zurück liegt
- 14 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres *mindestens 33 Jahre* zurück liegt

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

- 82 €** 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

Bei den nachfolgend aufgeführten Bewirtschaftungskosten sind im Einzelfall das Modernisierungsrisiko und Auswirkungen des Denkmalschutzes zusätzlich zu berücksichtigen.

##### I Büro

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

##### II Hotels

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

##### III Verbrauchermärkte

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

##### IV Handel

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

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
vor 1950	2,10	3,10	4,30	4,80
1950 - 1974	3,50	3,80	4,70	4,60
1975 - 2005	4,00	4,75	5,40	5,50
ab 2006	4,00	4,75	5,25	5,25

Für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 80% Wohnnutzung sowie Laden- und Geschäftsnutzung im EG ist der Liegenschaftszinssatz unter 4.3.3.5 (S. 69) zu verwenden. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (Internetstadtplan).

#### 4.3.3.2 Gemischt genutzte Grundstücke

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

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
vor 1950	2,80	3,60	5,00	5,20
1950 - 1974	3,60	4,40	5,40	5,40
1975 - 2005	4,25	4,70	5,10	5,50
ab 2006	4,25	4,50	5,10	5,50

Für gemischt genutzte Grundstücke (20 bis 80 % Wohnanteil) in den Zonen 45xx und 46xx ist der Liegenschaftszinssatz unter 4.3.3.5 (S. 69) zu verwenden. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (Internetstadtplan).

#### 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 (s. auch Kapitel 4.3.3.6, S. 70).

#### **4.3.3.4 Geschäftsgrundstücke, überwiegend Büronutzung**

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

In Richtwertzonen mit 461/451	4,25%
In Richtwertzonen mit 462/452	5,00%
In Richtwertzonen mit 463/453	6,00%
In Richtwertzonen mit 464/454	6,50%
In Richtwertzonen mit 465/455	6,75%

Für Geschäftsgrundstücke mit mindestens 80% Büronutzung in den Richtwertzonen (Internetstadtplan) 41xx, 43xx und 49xx ist der Liegenschaftszinssatz für die Richtwertzone 455 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 Liegenschaftszinssatz unabhängig vom Baujahr:

In Richtwertzonen mit 451/ 461	3,50%
In Richtwertzonen mit 452/ 462	4,60%
In Richtwertzonen mit 453/ 463	5,50%
In Richtwertzonen mit 454/ 464	6,00%
In Richtwertzonen mit 455/ 465	6,00%

#### 4.3.3.6 Liegenschaftszinsempfehlungen für Spezialimmobilien

Kategorie	Liegenschaftszinssatz			Rohertragsfaktor		Gesamtnutzungsdauer	Anforderungen
	von	Schwerpunkt	bis	von	bis		
Discounter/ Fachmärkte	<b>5,75</b>	<b>6,25</b>	<b>6,75</b>	<b>11,5 fach</b>	<b>13,5 fach</b>	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Verbraucher märkte/ großflächiger Einzelhandel	<b>6,00</b>	<b>6,50</b>	<b>7,50</b>	<b>10,5 fach</b>	<b>13,0 fach</b>	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Gewerbe/ Werkstätten*	<b>6,25</b>	<b>7,50</b>	<b>8,00</b>	<b>10,0 fach</b>	<b>12,5 fach</b>	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Pflegeheim	<b>6,00</b>	<b>6,50</b>	<b>7,25</b>	<b>11,0 fach</b>	<b>13,0 fach</b>	40-50 Jahre	Ab 80 Betten, überwiegend Einzelräume
Hotel	<b>4,75</b>	<b>5,50</b>	<b>6,50</b>	<b>12,0 fach</b>	<b>15,0 fach</b>	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Logistik	<b>5,50</b>	<b>6,75</b>	<b>8,00</b>	<b>9,0 fach</b>	<b>14,0 fach</b>	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m <sup>2</sup> (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge

(Stand: Dezember 2013)

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

\*s. auch Pkt. 4.3.3.3 (S. 68)

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.

## 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, die im folgenden Kapitel aufgeführt sind. 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.

Die in Kapitel 3.8.6 (S. 42) aufgeführten Daten basieren auf Grundlage der NHK 2010 und entsprechen daher nicht den Vorgaben des Bewertungsgesetzes.

### 4.4.2 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 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 **(01.01.2011 bis 31.12.2012)**.
- 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.

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

#### 4.4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

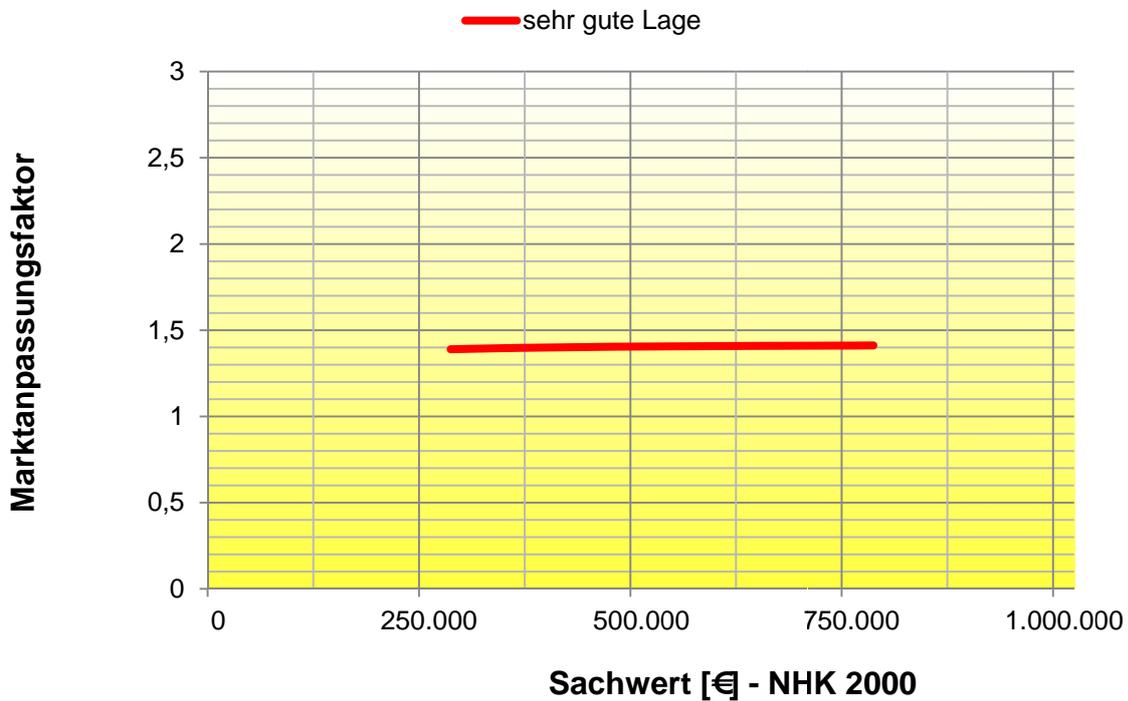
Bei großen Grundstücken wurde bis 550 m<sup>2</sup> (bei Grundstücken mit villenartiger Bebauung bis 1.000 m<sup>2</sup>) der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche wurde mit einem Drittel angesetzt.

Bei allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 250 m<sup>2</sup> in die Auswertung einbezogen.

#### 4.4.2.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sehr gute Lage

Stichprobeneigenschaften:

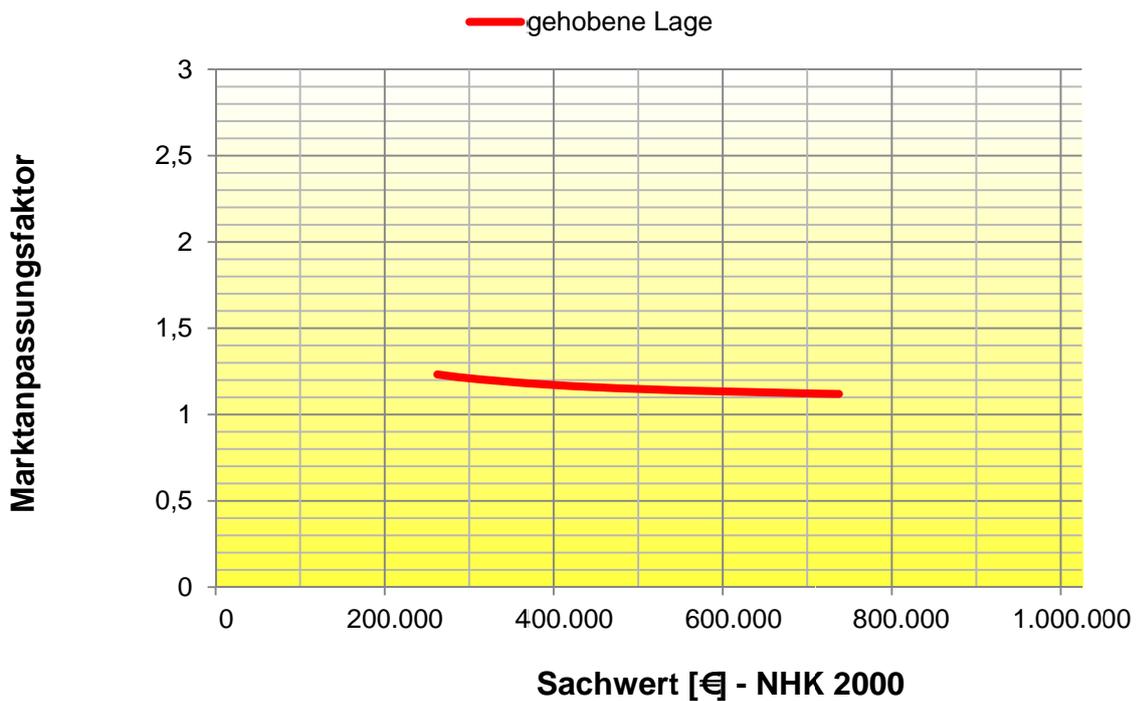
Grundstücksgröße: 300 m<sup>2</sup> - 1.300 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 110 m<sup>2</sup> - 430 m<sup>2</sup>, 36 Fälle



#### 4.4.2.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, gehobene Lage

Stichprobeneigenschaften:

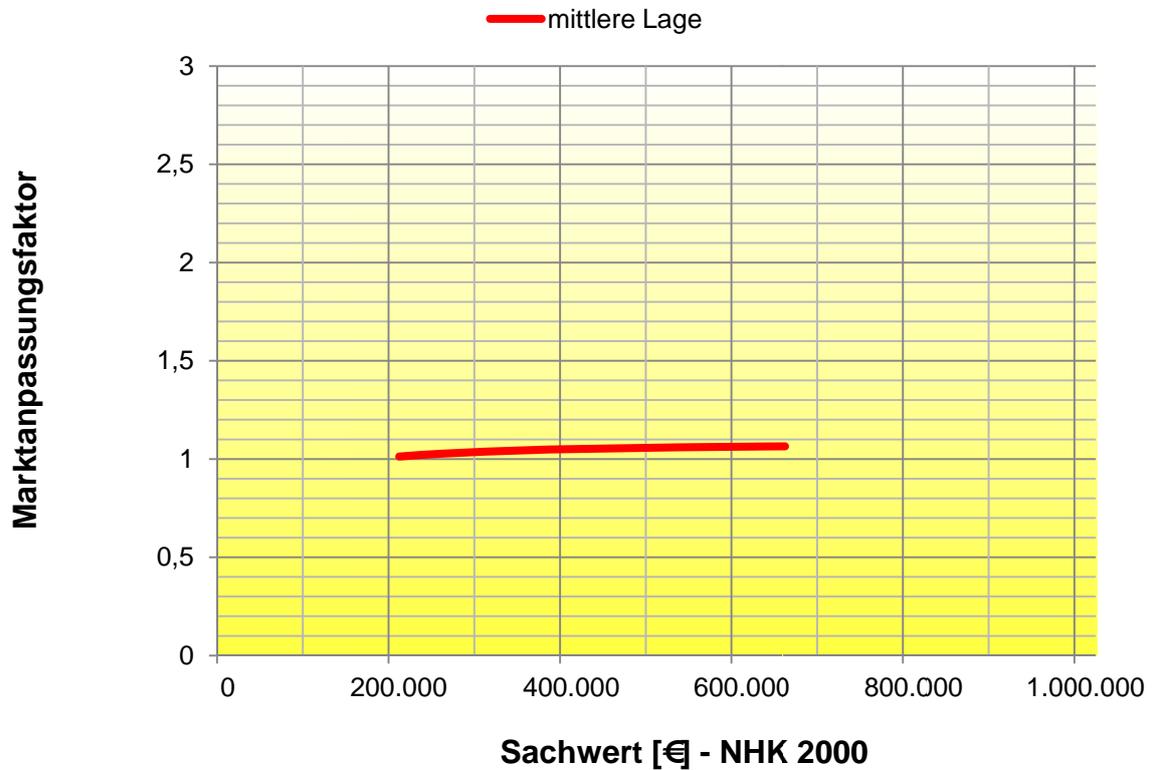
Grundstücksgröße: 300 m<sup>2</sup> – 1.050 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 110 m<sup>2</sup> - 250 m<sup>2</sup>, 20 Fälle



#### 4.4.2.1.3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlere Lage

Stichprobeneigenschaften:

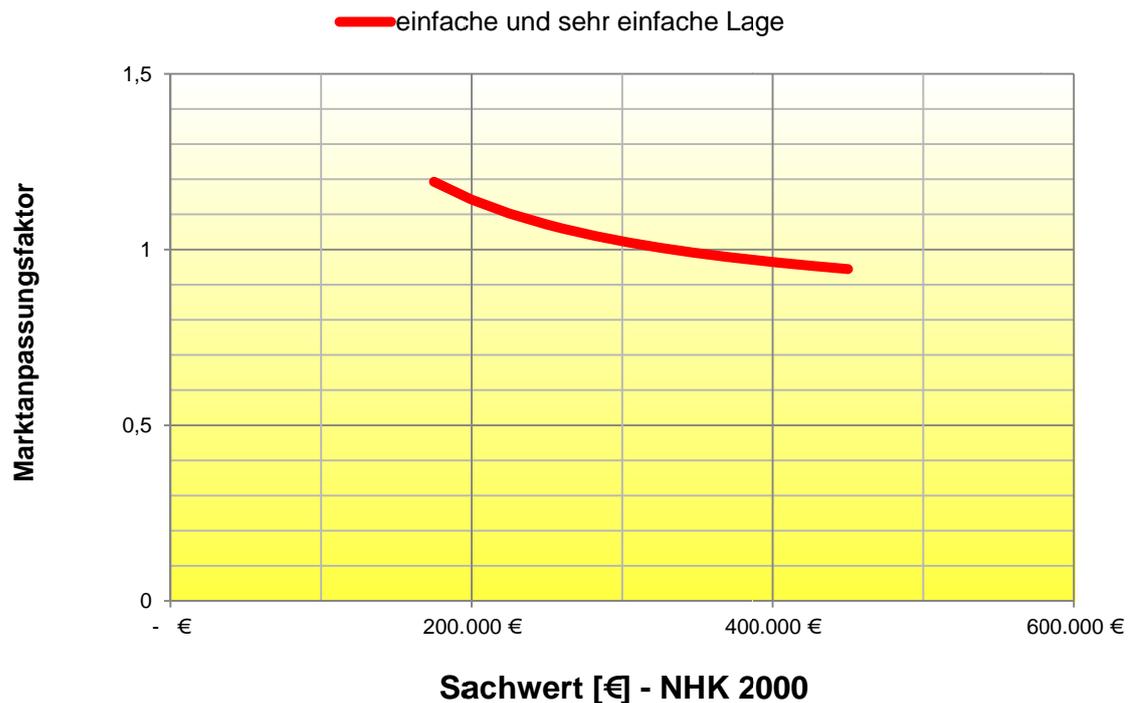
Grundstücksgröße: 300 m<sup>2</sup> – 1.000 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 95 m<sup>2</sup> – 340 m<sup>2</sup>, 49 Fälle



#### 4.4.2.1.4 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, einfache und sehr einfache Lage

Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 330 m<sup>2</sup> – 740 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 90 m<sup>2</sup> – 220 m<sup>2</sup>, 9 Fälle

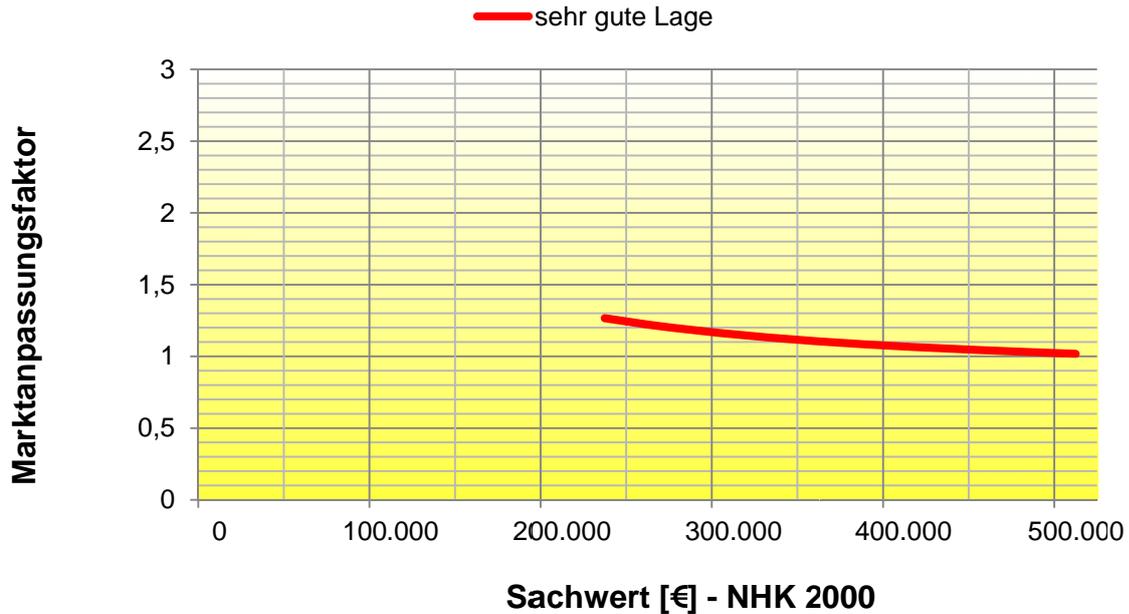


#### 4.4.2.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m<sup>2</sup> der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel.

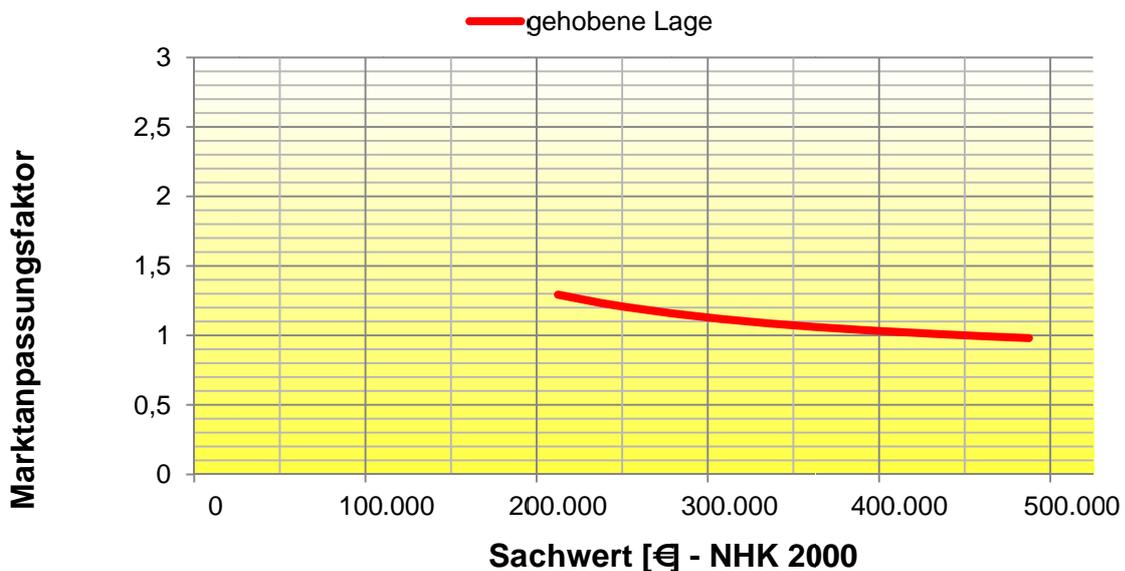
##### 4.4.2.2.1 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, sehr gute Lage

Stichprobeneigenschaften: Grundstücksgröße: 200 m<sup>2</sup> – 500 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup> – 180 m<sup>2</sup>, Kaufpreise < 600.000 €, 24 Fälle



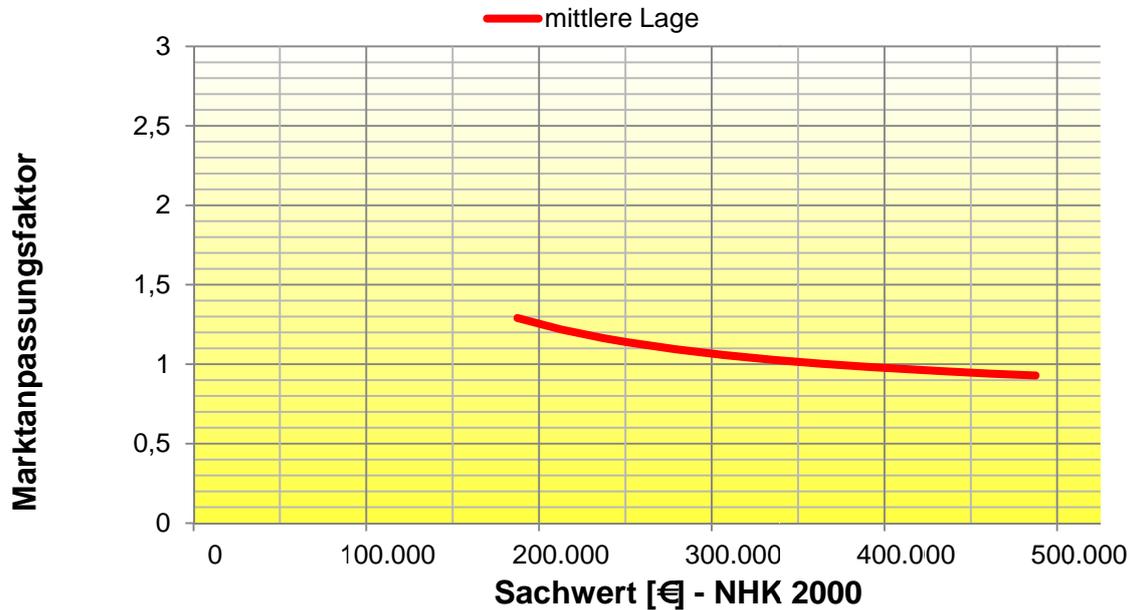
##### 4.4.2.2.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, gehobene Lage

Stichprobeneigenschaften: Grundstücksgröße: 200 m<sup>2</sup> – 500 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup> – 180 m<sup>2</sup>, Kaufpreise < 600.000 €, 36 Fälle



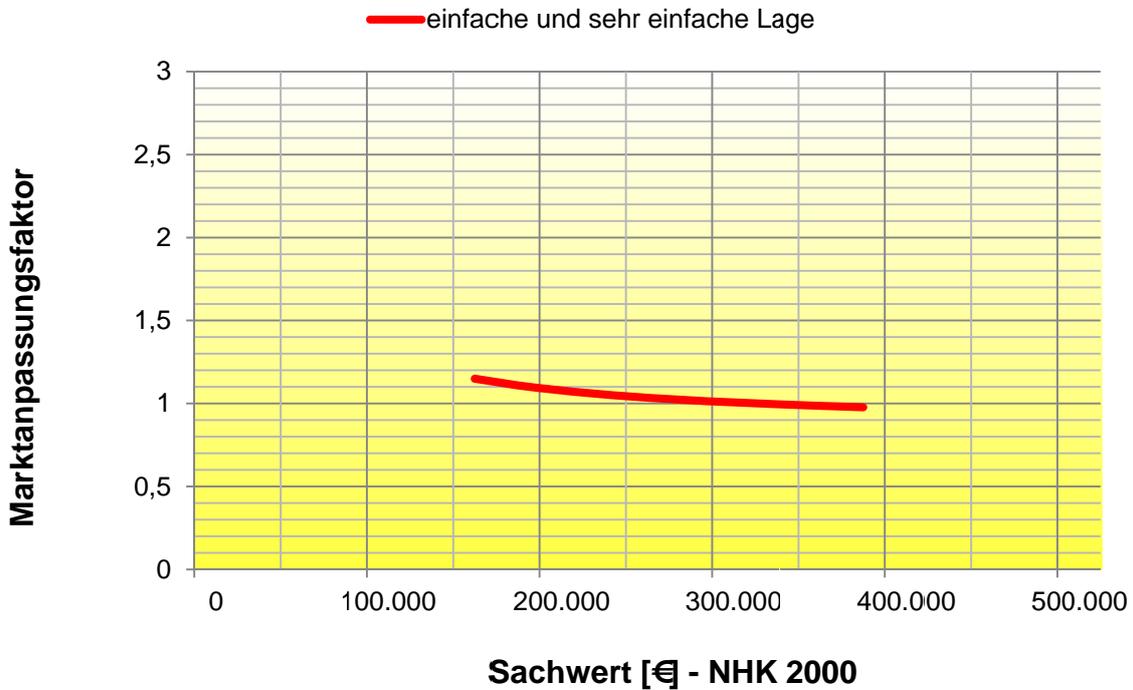
#### 4.4.2.2.3 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, mittlere Lage

Stichprobeneigenschaften: Grundstücksgröße: 200 m<sup>2</sup> – 500 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup> – 180 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreise < 600.000 €, 187 Fälle



#### 4.4.2.2.4 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, einfache und sehr einfache Lage

Stichprobeneigenschaften: Grundstücksgröße: 200 m<sup>2</sup> – 500 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup> – 180 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreise < 600.000 €, 14 Fälle



## 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 2014

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 57 ff) 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.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)
- kostenlos im Internet unter [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Internet-Stadtplan: Bodenrichtwerte 2014, ab Sommer 2014 unter [www.bodenrichtwerte.frankfurt.de](http://www.bodenrichtwerte.frankfurt.de)
- schriftlich zum Preis von 20 € beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 78)
- zur Einsicht beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 78)
- als Karte im Maßstab 1: 15.000 zum Preis von 200 € zzgl. Versandkosten beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 78)

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

## 5.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz

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

Werden lediglich bestimmte Bestandsgrößen benötigt (Baujahr, BGF, Wohnfläche etc), so wird diese Dienstleistung nach Zeitaufwand (z. Zt. 79 €/Stunde) berechnet.

Die aktuelle **Gebührenordnung** finden Sie im Internet unter: [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Verkehrswertgutachten > Gebührenübersicht.pdf

## 5.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Als kostengünstige Alternative zu Gutachten oder bei individuellen Bewertungsfragen können Auszüge aus der Kaufpreissammlung dienen. In der Kaufpreissammlung werden alle Veräußerungen in anonymisierter Form registriert, die im Stadtgebiet Frankfurt am Main 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:

- **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: Mindestgebühr: 134 €  
bei einer Zeitdauer von mehr als 2 Stunden je weitere Stunde plus 67 €

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

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

## 6 Kontakt

### Bei Bestellungen:

(Bodenrichtwerte, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten, Vergleichsfaktoren Hessen)

### Service-Center des Stadtvermessungsamtes

Internet: [www.vermessungsamt.frankfurt.de](http://www.vermessungsamt.frankfurt.de)  
E-Mail: [servicecenter.stadtvermessungsamt@stadt-frankfurt.de](mailto:servicecenter.stadtvermessungsamt@stadt-frankfurt.de)  
Adresse: Kurt-Schumacher-Str. 10  
60311 Frankfurt am Main  
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 für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

Internet: [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de)  
E-Mail: [gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de](mailto:gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de)  
Adresse: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
c/o Stadtvermessungsamt  
Bauteil A, 6. Stock  
Kurt-Schumacher-Str. 10  
60311 Frankfurt am Main  
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

## Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2014 – 1. Halbjahr

### Expansion trotz zu geringen Angebotes

Im 1. Halbjahr 2014 stiegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch der Geldumsatz (s. Ziffer 4). Allerdings ist davon auszugehen, dass einige Vertragsabschlüsse aufgrund der für August beschlossenen Erhöhung der Grunderwerbsteuer ins 1. Halbjahr vorgezogen wurden.

### 1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2014 wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ca. 60 % mehr unbebaute Grundstücke für Eigenheime verkauft. Die 27 veräußerten Grundstücke waren im Mittel 424 m<sup>2</sup> groß und erzielten durchschnittlich 590 €/m<sup>2</sup> (380 - 700 €/m<sup>2</sup>).

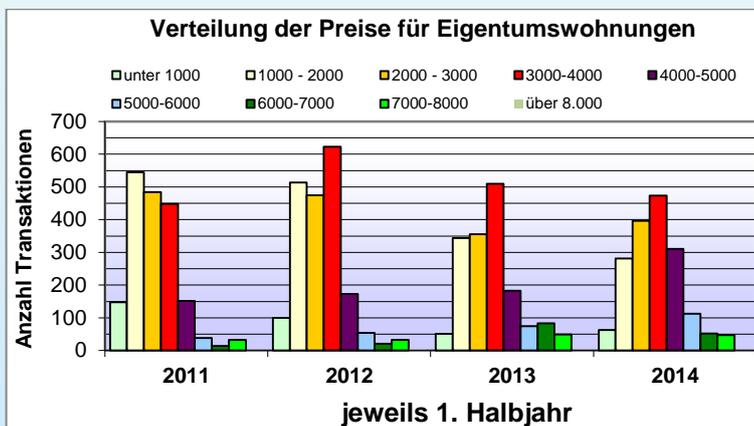
Bei den Mehrfamilienhausgrundstücken verdoppelte sich die Anzahl der im Vergleich zum 1. Halbjahr 2013: Im 1. Halbjahr 2014 wurden 37 Objekte veräußert. Die Preise lagen zwischen ca. 280 und ca. 3.600 €/m<sup>2</sup> (jeweils bei GFZ 1,0).

Häufig wird der Abriss von Gebäuden gescheut, auch wenn dies die wirtschaftlichste Entwicklung darstellt, da Neubaugenehmigungen gegebenenfalls nur mit einem geringeren Maß der baulichen Nutzung erfolgen und/oder eventuell erforderliche Nachbargenehmigungen eine Neubebauung erschweren.

### 2 Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen nahm die Anzahl der Transaktionen im 1. Halbjahr 2014 um ca. 6 % zu, die Umsätze stiegen um ca. 11 %. Das unausgewogene Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage führt weiterhin zu Preissteigerungen. Der Wohnungseigentumsmarkt bietet nach wie vor die beste Möglichkeit für Privatpersonen je nach Finanzanlagebedarf zu investieren.

Der Anteil hochpreisiger Wohnungen nahm im 1. Halbjahr 2014 nicht weiter zu: Wie bereits im 1. Halbjahr 2013 kosteten ca. 12,5 % der veräußerten Wohnungen mehr als 5.000 €/m<sup>2</sup>. Die Ursache hierfür liegt im Rückgang der Verkaufszahlen von Neubau-Eigentumswohnungen um ca. 11%. Die Verkaufszahlen von Altbauwohnungen in diesem Segment nahmen erheblich zu. Nur in wenigen Fällen resultieren die hohen Preise aus zeitnahen „Luxus-sanierungen“.



Die Verkäufe von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr vor 2013 sind hingegen um ca. 15 % gestiegen. Es ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten aufgrund fehlender Angebote keine Neubauwohnungen erwerben können und daher auf ältere Objekte ausweichen. Ein weiterer Grund für den Anstieg dürfte in der Auffassung einiger Verkäufer liegen, dass das Ende der Preisspirale nahezu erreicht ist.

### 2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2014

90%-Stichprobe, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr ab 2013

Neubau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]
Westend	5	<b>7.520</b>	6.330	9.380
Riederwald, Fechenheim	7	<b>4.940</b>	4.720	5.200
Nord-, Ostend	4	<b>4.820</b>	4.540	5.090
Sachsenhausen, Westhafen	43	<b>4.670</b>	3.690	6.900
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	10	<b>4.220</b>	3.300	4.920
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus	242	<b>4.080</b>	2.980	5.240
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach	74	<b>3.720</b>	3.050	4.390
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	7	<b>3.600</b>	3.370	3.850
Niederrad, Schwanheim	17	<b>3.250</b>	2.810	3.770
Griesheim, Nied	5	<b>3.110</b>	3.020	3.210

Der mittlere Preis für eine Neubau-Eigentumswohnung lag im 1. Halbjahr 2014 bei ca. 4.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und somit um 5% über dem Preis des Vorjahreszeitraums.

Die Verkaufszahlen von neuen Eigentumswohnungen mit einem Preis über 5.000 €/m<sup>2</sup> nahmen erheblich ab, da die Neubaumöglichkeiten in guten Innenstadtlagen sehr begrenzt sind.

Spitzenpreise von über 6.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden im Westend und in Sachsenhausen für Wohnungen mit durchschnittlich 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Die niedrigsten Preise wurden mit ca. 3.000 €/m<sup>2</sup> in westlichen Stadtteilen bezahlt. Diese Wohnungen verfügten über durchschnittlich 92 m<sup>2</sup>.

#### Hinweis:

Unter Neubauten sind Gebäude mit Baujahren innerhalb der letzten 2 Jahre ausgehend vom jeweiligen Berichtsjahr zu verstehen. Für die Abfrage nach den Umsätzen werden alle Kauffälle herangezogen. Bei Angaben, die sich auf den Preis beziehen, werden nur geeignete Kaufverträge berücksichtigt (extremwertbereinigt). Alle angegebenen Zahlen beziehen sich auf das jeweils erste Halbjahr, sofern keine andere Angabe vermerkt ist. Stichtag für die Abfragen war der 15.07.2014, für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 22.07.2014. Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch Rundungen bzw. durch die Bildung von 90%-Stichproben. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße unbebauter Einfamilienhausgrundstücke wurden nur Grundstücksflächen unter 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, da bei größeren Grundstücken davon auszugehen ist, dass sie noch aufgeteilt werden.

## 2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2014

90%-Stichprobe, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr vor 1950

Altbau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m²]	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]
Westend	18	5.260	3.500	7.020
Sachsenhausen, Westhafen	16	4.240	3.070	5.600
Nordend, Ostend	56	3.990	2.290	5.900
Bornheim	12	3.380	2.600	4.140
Bockenheim	21	3.360	2.000	4.700
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	12	2.810	2.090	3.850
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddenheim, Niederursel	12	2.160	1.890	2.550
Niederrad, Schwanheim	6	2.070	1.660	2.460
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus	4	1.890	1.250	2.620
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	8	1.550	1.060	2.220

Im 1. Halbjahr 2014 wurden knapp 184 Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 veräußert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg die Zahl der Transaktionen um ca. 15%. Durchschnittlich war eine verkaufte Wohnung ca. 79 m² groß und kostete mit ca. 3.500 €/m² Wohnfläche ca. 7 % mehr als im 1. Halbjahr 2013.

Die höchsten Preise wurden mit ca. 7.000 €/m² Wohnfläche im Westend bezahlt. Preise über 5.000 €/m² Wohnfläche erzielten auch Wohnungen im Nordend sowie in Sachsenhausen.

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

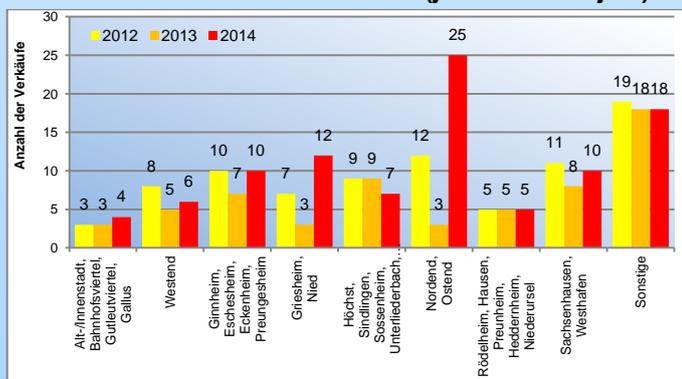
90%-Stichprobe, Gliederung nach Baujahr und Mietstatus, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, etc.)

Baujahr/Mietstatus	2012		2013		2014	
	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]
<b>Baujahr vor 1950</b>	180	3.160	148	3.280	168	3.500
- hiervon vermietet	59	2.740	53	2.820	50	3.370
- hiervon unvermietet	118	3.490	96	3.560	110	3.480
<b>Baujahr 1950 - 1974</b>	550	1.800	384	1.910	415	2.230
- hiervon vermietet	190	1.570	135	1.760	121	1.860
- hiervon unvermietet	361	1.940	249	2.010	282	2.440
<b>Baujahr 1975 - 1999</b>	131	2.310	121	2.320	135	2.660
- hiervon vermietet	39	2.250	28	2.440	33	2.480
- hiervon unvermietet	95	2.290	90	2.290	97	2.740
<b>Baujahr ab 2000 o. Neubau</b>	86	3.460	127	3.620	123	3.950
- hiervon vermietet	26	3.640	17	3.690	21	3.310
- hiervon unvermietet	59	3.400	110	3.610	101	4.120
<b>Neubau</b>	496	3.450	459	3.780	442	4.000
- hiervon vermietet	8	3.650	47	6.800	0	-
- hiervon unvermietet	488	3.440	438	3.690	438	4.000

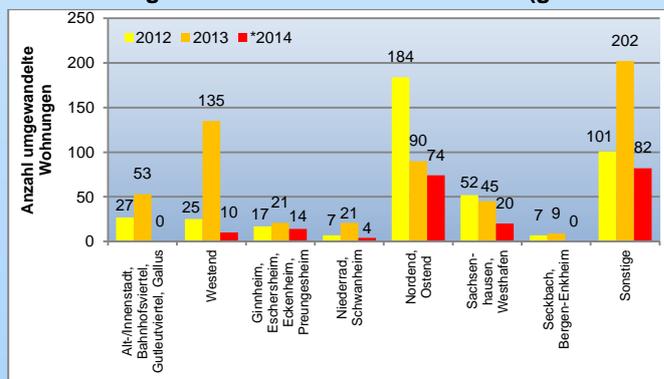
\* Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch die Bildung von 90 % Stichproben.

## 2.4 Umwandlungen

### Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



### Umwandlungen 2012 – 2014\* nach Ortsteilen (ganzes Jahr)



\*2014: prognostizierter Wert aufgrund der Halbjahresergebnisse

Die steigende Verkaufszahl von Mehrfamilienhäusern ist überraschend, da nur eine geringe Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer im Hinblick auf den niedrigen Kapitalmarktzins besteht. In den begehrtesten Lagen in Frankfurt wird durchschnittlich der 22-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart. Bei Spitzenobjekten werden auch Kaufpreise zum 30-fachen Jahresrohertrag erzielt. Diese hohen Kaufpreise lassen sich zum einen durch den Wunsch nach sicheren Renditen und zum anderen durch den erhofften Umwandlungsgewinn in Wohnungseigentum erklären.

Die Umwandlungszahlen der Kaufpreissammlung basieren auf dem Grundbuchstand und nicht auf den Abgeschlossenheits-erklärungen. Aufgrund der hohen Verkaufszahlen von Mehrfamilienhäusern ist damit zu rechnen, dass im kommenden Jahr zeitverzögert die Umwandlungszahlen steigen.

### 3 Eigenheimmarkt

Der Verkauf von Eigenheimen stieg im 1. Halbjahr 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 25 % (s. Ziffer 4.2.). Dieses Plus resultierte überwiegend aus Transaktionen von Eigenheimen der Baujahre „vor 1950“ und „1950 bis 1974“ (ca. 44 bzw. ca. 31 % mehr als 2013). Verkäufe von Neubau-Eigenheimen (s. Ziffer 3.1) stagnierten auf dem Vorjahresniveau, da das Angebot an neuen Eigenheimen weiterhin sehr begrenzt ist. Derzeit steht großflächig als Neubaugebiet nur der Riedberg zur Verfügung. Andere Neubauprojekte sind fast abgeschlossen. Das sogenannte Silogebiet in Unterliederbach wird überwiegend in Form von Wohnungseigentum oder gefördertem Mietwohnungsbau vermarktet.

Bei den Umsatzzahlen ist zudem zu beachten, dass in Frankfurt relativ viele Eigenheime als Erbbaurecht oder als Wohnungseigentum verkauft werden, was in diesem Halbjahresbericht keine Berücksichtigung findet.

Die niedrigen Fallzahlen resultieren auch aus der Tatsache, dass einige Neubaumaßnahmen durch Kauf des unbebauten Grundstücks oder Erbbaurechtsbestellung und Bauträgervertrag abgewickelt wurden.

#### 3.1 Veräußerungen von Neubau-Eigenheimen (jeweils 1. Halbjahr)

100%-Stichprobe, durchschnittl. Grundstücksgröße = 90%-Stichprobe

Jahr	Baujahr ab	Umsatz [Mio €]	Grundstücksfläche [ha]	Anzahl	durchschn. Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
2012	2011	27,4	1,4	65	208
2013	2012	13,0	0,7	24	233
<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>10,8</b>	<b>0,6</b>	<b>23</b>	<b>253</b>

#### 3.2 Mittlere Preise für Neubau-Eigenheime nach Ortsteilen (jeweils 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, Baujahr ab 2013

	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Griesheim	4	408.000	396.000	419.000
Harheim	7	576.000	517.000	657.000
Kalbach	6	377.000	355.000	395.000
Sonstige	4	387.000	373.000	427.000

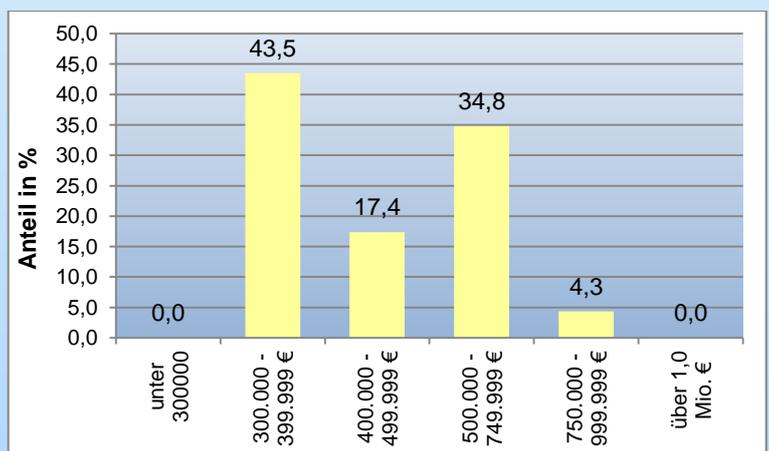
#### 3.3 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser – sehr einfache - gehobene Lagen (jeweils 1. HJ)

90%-Stichprobe, Grundstücksflächen 100 bis 300 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
<b>Baujahr vor 1950</b>				
2012	14	212.000	135.000	310.000
2013	14	197.000	100.000	275.000
<b>2014</b>	<b>14</b>	<b>268.000</b>	<b>180.000</b>	<b>343.000</b>
<b>Baujahr 1950 -1974</b>				
2012	21	235.000	120.000	320.000
2013	19	277.000	200.000	365.000
<b>2014</b>	<b>19</b>	<b>264.000</b>	<b>143.000</b>	<b>385.000</b>
<b>Baujahr 1975 -1999</b>				
2012	14	299.000	258.000	365.000
2013	7	321.000	240.000	400.000
<b>2014</b>	<b>13</b>	<b>401.000</b>	<b>295.000</b>	<b>505.000</b>
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubauten</b>				
2012	9	335.000	266.000	428.000
2013	13	383.000	295.000	475.000
<b>2014</b>	<b>8</b>	<b>422.000</b>	<b>305.000</b>	<b>565.000</b>
<b>Neubauten</b>				
2012	34	421.000	306.000	421.000
2013	11	394.000	300.000	515.000
<b>2014</b>	<b>4</b>	<b>366.000</b>	<b>355.000</b>	<b>373.000</b>

#### 3.4 Preisklassen Eigenheime (1. Halbjahr 2014)

100%-Stichprobe alle Haustypen, alle Grundstücksgrößen



Der Anteil von Neubau-Eigenheimen, die zu Preisen über 500.000 € den Besitzer wechselten, liegt im 1. Halbjahr 2014 bei ca. 40 % (1. Halbjahr 2013: 38 %).

Preise unter 500.000 € wurden überwiegend für Reihenmittel- und Reihenendhäuser gezahlt. Ca. 80 % der Doppelhaushälften und ca. 13 % der Reihenendhäuser wurden zu Preisen über 500.000 € verkauft.

Dem Rückgang der Verkaufszahlen von neuen Reihenmittelhäusern steht ein Wachstum der Verkaufszahlen von freistehenden Eigenheimen und Doppelhaushälften gegenüber (s.a. 4.2).

## 4 Umsätze

### 4.1 Grundeigentumswechsel 2012 – 2014 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Unbebaute Grundstücke	214	134	<b>158</b>	121,9	159,4	<b>130,8</b>	43,3	32,9	<b>21,9</b>
Erbbaurechtsbegründungen	3	14	<b>21</b>	0,2	0,0	<b>0,0</b>	0,1	1,2	<b>1,3</b>
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	1	2	<b>0</b>	3,4	0,2	<b>0,0</b>	0,3	0,1	<b>0,0</b>
Bebaute Grundstücke	546	379	<b>523</b>	764,6	848,5	<b>1.355,2</b>	36,4	26,7	<b>51,4</b>
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	39	47	<b>57</b>	17,8	78,4	<b>15,9</b>	2,4	5,3	<b>6,8</b>
Wohnungseigentum	1.983	1.651	<b>1.828</b>	527,7	489,2	<b>574,0</b>	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	23	37	<b>56</b>	4,5	8,6	<b>17,7</b>	-*	-*	-*
Teileigentum	436	497	<b>500</b>	17,6	15,8	<b>46,3</b>	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	4	17	<b>45</b>	0,3	50,2	<b>0,8</b>	-*	-*	-*
<b>Insgesamt</b>	<b>3.249</b>	<b>2.778</b>	<b>3.188</b>	<b>1.457,9</b>	<b>1.650,3</b>	<b>2.140,7</b>	<b>82,4</b>	<b>66,2</b>	<b>81,4</b>

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

Im 1. Halbjahr 2014 stieg die Zahl der beurkundeten Verträge um ca. 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz lag ca. 30 %, der Flächenumsatz ca. 23 % über dem Vorjahresniveau. Nahezu alle Teilmärkte verzeichneten sowohl bei den Transaktionszahlen wie auch beim Geldumsatz gegenüber dem 1. Halbjahr 2013 zweistellige Wachstumsraten, lediglich in den Teilmärkten „Unbebaute Grundstücke“, „Erbbaurechte mit Gebäuden“ und „Teileigentumserbbaurechte“ waren aufgrund fehlender Großtransaktionen Umsatzrückgänge (bei gleichzeitigem Anstieg der Verkaufszahlen) zu verzeichnen.

### 4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2012 – 2014 (jeweils 1. Halbjahr)

- **Teilmarkt Wohnen** (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
<b>Einfamilienhausgrundstücke</b>						
freistehende Gebäude	45	37	<b>61</b>	19,8	17,3	<b>39,7</b>
Doppelhaushälften	38	30	<b>49</b>	15,1	13,9	<b>17,3</b>
Reihenmittelhäuser	124	82	<b>72</b>	38,6	25,7	<b>23,4</b>
Reihenendhäuser	55	27	<b>40</b>	18,7	11,3	<b>14,4</b>
Sonstige**	50	51	<b>68</b>	35,2	31,1	<b>36,5</b>
<b>EFH Insgesamt</b>	<b>312</b>	<b>227</b>	<b>290</b>	<b>127,4</b>	<b>99,1</b>	<b>131,3</b>
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>						
Reine Wohnnutzung	104	83	<b>122</b>	126,2	127,4	<b>150,0</b>
Gemischte Nutzung	70	33	<b>50</b>	199,5	132,3	<b>150,8</b>
<b>MFH Insgesamt</b>	<b>174</b>	<b>116</b>	<b>172</b>	<b>325,7</b>	<b>259,8</b>	<b>300,7</b>

\*\* Sonstige: Zweifamilienhäuser, Stadthäuser, villenartige Häuser, ein- und zweiseitig angebaute Häuser etc.

- **Teilmarkt Gewerbe**

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Handel	1	3	<b>1</b>	16,5	33,6	<b>2,6</b>
Büro und Verwaltung	26	16	<b>25</b>	214,1	440,0	<b>719,7</b>
Gewerbegrundstücke (klassisch)	19	7	<b>16</b>	20,7	3,7	<b>77,3</b>
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	6	7	<b>3</b>	16,6	9,2	<b>8,1</b>
Industriegrundstücke	0	0	<b>0</b>	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Hotel, Gast-/Vergnügungsstätten	6	3	<b>10</b>	43,3	3,2	<b>68,4</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>58</b>	<b>36</b>	<b>55</b>	<b>311,2</b>	<b>489,6</b>	<b>876,0</b>

Im Teilmarkt „Bebaute Wohnimmobilien“ stiegen die Transaktionen im 1. Halbjahr 2014 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres bei Einfamilienhäusern um ca. 28 %, bei den Mehrfamilienhäusern um ca. 48 %. Insbesondere bei freistehenden Gebäuden und Doppelhaushälften (ca. 65 % bzw. ca. 63 % mehr Verkäufe) waren starke Zuwächse zu verzeichnen.

Der Umsatz nahm im Segment „Einfamilienhäuser“ um ca. 32 % zu, bei den Mehrfamilienhäusern war ein Plus von ca. 16 % zu verzeichnen. Freistehende Gebäude erzielten gegenüber dem 1. Halbjahr 2013 eine Zunahme um ca. 130 % und mit dem Umsatz von ca. 40 Mio. € ein bisher nicht erreichtes Rekordergebnis. Der Grund für diese Zunahme liegt darin, dass viele Besserverdienende in Frankfurt ein Eigenheim suchen.

Die Anzahl der Transaktionen im Teilmarkt Gewerbe haben im 1. Halbjahr 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 53 % zugenommen, der Umsatz stieg sogar um ca. 79 %. Damit erreichen die Transaktionen wieder das Niveau des 1. Halbjahres 2012, der Geldumsatz hingegen war mehr als doppelt so hoch.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Verkaufspreise über 1,5 Mio. € 99 % des Umsatzes ausmachen.

Es kamen mehrere Bürogebäude mit oft erheblichen Verlusten zum Verkauf, die kurz vor der Immobilienkrise erworben wurden - Der Run auf Hotelimmobilien hält weiter an.