

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

HESSEN



Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main

2017



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: 2016
Redaktionsschluss: 05.05.2017
Redaktionelle Bearbeitung: Katja Leber-Quint, 62.51
Bildnachweis Deckblatt: © Barbara Schlosser, 62.31

Druck: Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.
Gebühr: 50,- €

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

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses	5
1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main	7
1.1 Allgemeine Informationen.....	7
1.2 Statistisches Portrait (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2016).....	8
1.3 Bevölkerungsentwicklung.....	9
2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	10
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	10
2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes.....	10
2.3 Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse.....	11
3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen	12
3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2016.....	12
3.2 Allgemeine Hinweise.....	13
3.3 Umsätze.....	15
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt.....	15
3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien.....	16
3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien.....	16
3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien.....	17
3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien.....	17
3.3.6 Zwangsversteigerungen.....	18
3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2017.....	19
3.5 Unbebaute Grundstücke.....	20
3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen.....	20
3.5.2 Werdendes Bauland.....	20
3.5.3 Unbebautes, baureifes Land.....	20
3.6 Bebaute Wohngrundstücke.....	21
3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen.....	21
3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime.....	21
3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser.....	21
3.6.4 Reihenendhäuser.....	22
3.6.5 Reihenmittelhäuser.....	23
3.6.6 Geschosswohnungsbau.....	24
3.7 Wohnungs- und Teileigentum.....	25
3.7.1 Verkäufe von Neubaeigentumswohnungen.....	25
3.7.2 Erstverkäufe von Neubaeigentumswohnungen nach Wohnungsgröße.....	25
3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen.....	26
3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus.....	27
3.7.5 Umwandlungen.....	27
3.7.6 Teileigentum.....	29
3.8 Indices.....	30
3.8.1 Bodenpreisindices.....	30
3.8.2 Indices für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften.....	31
3.8.3 Indices für Mehrfamilienhäuser.....	32
3.8.4 Indices für Eigentumswohnungen.....	33
3.9 Wertrelevante Daten.....	35
3.9.1 Bodenrichtwerte.....	35
3.9.2 Liegenschaftszinssätze.....	41
3.9.3 Gebädefaktoren.....	47
3.9.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag).....	49
3.9.5 Sachwertfaktoren.....	51
3.9.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser.....	55
3.9.7 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte (Eigenheimmarkt).....	56
3.9.8 Nettoanfangsrenditen.....	59
3.9.9 Büromieten 2016.....	62

4 Weitere Veröffentlichungen und Produkte	63
4.1 Publikation: 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main	63
4.2 Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2017	63
4.3 Bodenrichtwerte	63
4.4 Verkehrswertgutachten	64
4.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz	64
4.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	64
Anlage.....	I
1 Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz.....	I
1.1 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke	I
1.1.1 Bodenrichtwerte.....	I
1.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	II
1.1.3 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke	II
1.1.4 Geschäftsgrundstücke – Büronutzung	II
1.1.5 Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung	II
1.1.6 Erschließungskosten	II
1.2 Vergleichswertverfahren	III
1.2.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	III
1.2.2 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen.....	VII
1.2.3 Vergleichspreise Teileigentum	X
1.3 Faktoren für das Ertragswertverfahren	XIII
1.3.1 Mieten.....	XIII
1.3.2 Bewirtschaftungskosten	XIII
1.3.3 Liegenschaftszinssätze	XV
1.4 Faktoren für das Sachwertverfahren	XVIII
1.4.1 Wertzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die nicht über Vergleichsfaktoren abgedeckt sind	XVIII

Abkürzungsverzeichnis:

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie
DG	Dachgeschoss
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ErbStRG	Erbschaftssteuerreformgesetz
EW-RL	Ertragswert-Richtlinie
GFZ	Geschossflächenzahl
Gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
GRZ	Grundflächenzahl
GUG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Zeitschrift für Immobilienwirtschaft)
HMietBgV	Hessische Mietenbegrenzungsverordnung
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
KV	Kaufverträge
MB	Marktbericht
Max	Maximum
MFH	Mehrfamilienhaus/ -häuser
Min	Minimum
Mio	Millionen
NAR	Nettoanfangsrendite
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
PARLIS	PARLament-Information-System
POS-Umsatz-Index	Point-of-Sale-Umsatz-Index
RND	Restnutzungsdauer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
S.	Seite
SW-RL	Sachwert-Richtlinie
UG	Untergeschoss
VW-RL	Vergleichswert-Richtlinie
WE	Wohneinheiten
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WGFZ	wertrelevante GFZ
WSE	Wohnungs- und Sondereigentum
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen

Nachfrage nach Wohnimmobilien weiterhin auf hohem Niveau

Vorwort

Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere nach Wohneigentum, war auch im Jahre 2016 sehr hoch. Das Kaufinteresse konzentrierte sich nicht nur auf den Wohnungsmarkt, sondern auch auf die Marktsegmente Büro, Einzelhandel und Hotel. Sowohl Kleinanleger wie auch Großinvestoren sehen in dem Erwerb von Immobilien eine relativ sichere Anlageform und eine Rendite, die erheblich über der allgemeinen Kapitalverzinsung liegt. Die Hauptgefahr für eine eventuelle Immobilienblase liegt in erster Linie in der nicht vorhersehbaren mittelfristigen Kredit- und Sparzinsentwicklung. Sollten die Kreditzinsen kurzfristig wieder ansteigen, würde dies voraussichtlich zu einem Preisrückgang führen. Auswirkungen des Brexit auf die Immobiliennachfragen und -preise sind bisher kaum feststellbar. Lediglich im Bürosektor werden vereinzelt von Dienstleistern Vorüberlegungen getroffen, ob eine zu mindestens teilweise Verlagerung des Dienstleistungsangebotes vom Finanzzentrum London auf Frankfurt möglich ist. Die oft engen Wahlergebnisse bei europäischen Wahlen zeigen, wie wenig vorhersehbar die weitere Entwicklung der EU und der Europäischen Währung ist.

In Zeiten stark steigender Preise müssen die Anforderungen an die Ermittlung von Vergleichswerten wesentlich erhöht werden. Wenn ein Marktbericht Ende April erscheint und eine Ermittlung von Vergleichsfaktoren aus Vergleichspreisen von 2016 durch Mittelwertbildung erfolgt, so ist der im Marktbericht aufgeführte Mittelwert zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bereits durchschnittlich 10 Monate alt. Sowohl die wertrelevanten Daten wie auch herangezogene Vergleichspreise sind auf jeden Fall konjunkturell auf den Wertermittlungstichtag anzupassen. Dies ist durch eine Regressionsanalyse der Vergleichspreise oder durch die Anwendung von Indizes möglich.

Die 2015 in Kraft getretene Ertragswertrichtlinie wird nahezu in allen Bundesländern ab 1.1.2016 beachtet. Leider wurden von verschiedenen Städten und Ländern, wie es schon bei der Sachwertrichtlinie der Fall war, abweichende Modelle auch bei der Ertragswertrichtlinie entwickelt. Hiermit wird dem Ziel der neuen Wertermittlungsrichtlinien (VW-RL, SW-RL, EW-RL), den Deutschen Immobilienmarkt nach einheitlichen Normen abzubilden, nicht entsprochen. - Die Harmonisierung der Ermittlung der wertrelevanten Daten ist eine der dringendsten Aufgaben, die die Gutachterausschüsse in den kommenden Jahren zu verfolgen haben. Sollte dies nicht gelingen, kann die Sinnhaftigkeit der neuen Wertermittlungsrichtlinien in Frage gestellt werden. Das Einführen von abweichenden Modellen ist durchaus in vielen Fällen fachlich begründbar. - Die strikte Anwendung der Sachwert- und Ertragswertrichtlinie führen in den hochpreisigen Metropolen zu sehr hohen Sachwertfaktoren (z.T. über 4,0) und zu sehr niedrigen, in Einzelfällen sogar negativen, Liegenschaftszinssätzen. Hierdurch ist das Sachwert- bzw. Ertragswertverfahren in seiner Praxistauglichkeit stark eingeschränkt. Da beabsichtigt ist, die verbleibenden Abschnitte der WertR mit den neuen Wertermittlungsrichtlinien zu vereinen, bietet sich hierbei die Chance, durch eine Anpassung vor allem der Anlagen zumindest den Gutachterausschüssen eine konkrete Anwendungsempfehlung zu geben. Es ist nicht nachvollziehbar, dass manche Bundesländer eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, andere eine von 80 Jahren und wiederum andere eine differenzierte Gesamtnutzungsdauer von 65, 70, 75 bzw. 80 Jahren anwenden. Entsprechendes gilt unter anderem auch für die Mindestrestnutzungsdauer.

Ein weiteres Problem entsteht durch die bundesweite Anwendung der NHK2010 ohne Regionalfaktor. In den Metropolen sind die Herstellungskosten zum Teil erheblich höher, als in den meisten ländlichen Gebieten. Diese nicht marktkonformen Herstellungskosten tragen zu einer weiteren Erhöhung des jeweiligen Sachwertfaktors bei. Darüber hinaus führt im Rahmen der Einkommenssteuerveranlagung eine entsprechende Aufteilung von Immobilienkaufpreisen in einen Bodenanteil und in einen Gebäudeanteil unter Anwendung der NHK2010 zu nicht sachgerechten Ergebnissen. Eine in Frankfurt durchgeführte Baukostenerhebung ergab für den Stadtbereich ca. 30% höhere Baukosten als in der NHK2010 aufgeführt.

Dipl.-Ing. Michael Debus
Vorsitzender des Gutachterausschusses

1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main

1.1 Allgemeine Informationen

Die Stadt Frankfurt am Main ist das wirtschaftliche Zentrum des Rhein-Main-Gebietes, in dem ca. 5,6 Millionen Menschen wohnen. Seit dem Jahr 2005 wächst die Zahl der Frankfurter Bevölkerung kontinuierlich an. Aufgrund der Attraktivität der Stadt ist auch für die nächsten Jahre ein weiteres Bevölkerungswachstum zu erwarten.

Auf europäischer Ebene zählt Frankfurt neben London und Zürich zu den wichtigsten Finanz- und Dienstleistungszentren und stellt darüber hinaus einen bedeutenden Messestandort dar.

Das internationale Luftfahrtdrehkreuz Rhein-Main gilt dabei als einer der wichtigsten Standortfaktoren der Region und steht mit einer jährlichen Beförderung von 61 Millionen Passagieren europaweit an zweiter Position. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist ein zentraler Bahnknotenpunkt für den Nah- und Fernverkehr mit sehr guten und schnellen Verbindungen zu anderen nationalen und internationalen Metropolregionen. Für den Individualverkehr sind die Anbindungen an die Autobahnen A3 und A5 als sehr gut zu bewerten.

Weiterhin besitzt Frankfurt am Main eine sehr gut ausgebaute innerstädtische Infrastruktur, besonders im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr mit einem dichten U-Bahn, Bus- und Straßenbahnnetz. S-Bahnlinien verbinden die Frankfurter Innenstadt mit dem Flughafen, umliegenden Städten und Gemeinden.

Neben der verkehrlichen Infrastruktur weist Frankfurt eine Fülle von Bildungseinrichtungen auf. Hierbei sind primär die Universität, verschiedene weitere Hochschulen, zahlreiche Grund- und weiterführende Schulen sowie die europäische Schule zu nennen. Ferner verfügt Frankfurt am Main über zahlreiche Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie z. B. die Frankfurter Oper, deutsche und internationale Theater, Museen, Kunstgalerien, den Palmengarten und den Zoo.

Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten hat Frankfurt aufgrund der großen Anzahl von Einpendlern die höchste Arbeitsplatzdichte. Der Kaufkraftindex sowie die Indices für den Einzelhandelsumsatz und für die Einzelhandelszentralität liegen in Frankfurt deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Mit der „Zeil“ besitzt Frankfurt eine der umsatzstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands.



Region Rhein Main¹

¹ <http://www.region-frankfurt.de/Verband/Region-in-Zahlen>

1.2 Statistisches Portrait (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2016)

Wirtschaft

Unternehmensregister (Zählungersatzkonzept²)

Anzahl an Betrieben:	42 573
mit 0-9 Beschäftigten:	88,0 %
mit 250 und mehr Beschäftigten:	0,7 %
Durchschn. Betriebsgröße (Beschäftigte):	12

Finanzplatz

Kreditinstitute mit Sitz in Frankfurt:	201
Beschäftigte in den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen:	74.721

Messezentrum

Messen und Ausstellungen	38
Aussteller/innen	37 290
Besucher/innen	2 306 047

Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen

(2014 - Entstehung)

Bruttoinlandsprodukt

- in jeweiligen Preisen:	65 533 Mio. €
- je erwerbstätige Person:	98 043 €

Arbeitnehmerentgelt

je Arbeitnehmer/in:	52 794 €
---------------------	----------

Bruttolöhne u. -gehälter

je Arbeitnehmer/in:	42 785 €
---------------------	----------

Kaufkraftindex (Deutschland=100): 115,1³

POS-Umsatz-Index (pro Einwohner): 124,2³

Einzelhandelszentralität: 111,2³

Stadtgebiet, Flächennutzung

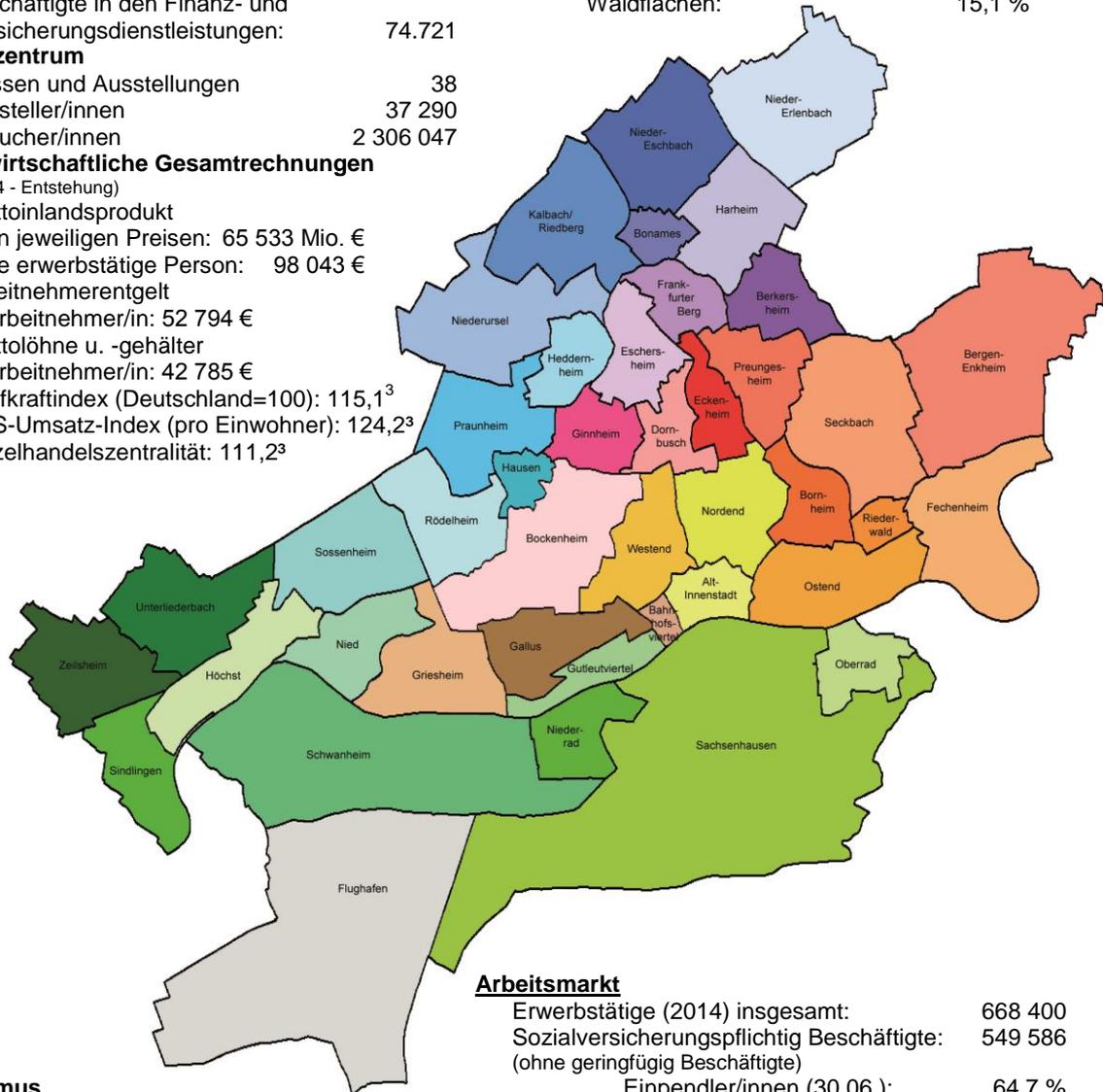
Geographische Lage (Domturmspitze):

Nördliche Breite 50°06'38,3"

Östliche Länge 8°41'05,8"

Fläche

Gesamtfläche	248,3 km ²
Gebäude- und Freiflächen:	28,7 %
Verkehrsflächen:	20,9 %
Waldflächen:	15,1 %



Arbeitsmarkt

Erwerbstätige (2014) insgesamt:	668 400
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	549 586
(ohne geringfügig Beschäftigte)	
Einpendler/innen (30.06.):	64,7 %
Produzierendes Gewerbe:	10,7 %
Dienstleistungen:	89,3 %
Arbeitslose:	24 382 (6,4 %)

Bauen und Wohnen

Baugenehmigungen (Wohnungen):	5 196
Baufertigstellungen (Wohnungen):	3 333
Bewohnte Gebäude:	77 951
Wohnungen:	375 006
Einwohner/innen je Wohnung:	1,9
Wohnfläche je Einwohner/-in	36,9 m ²

Tourismus

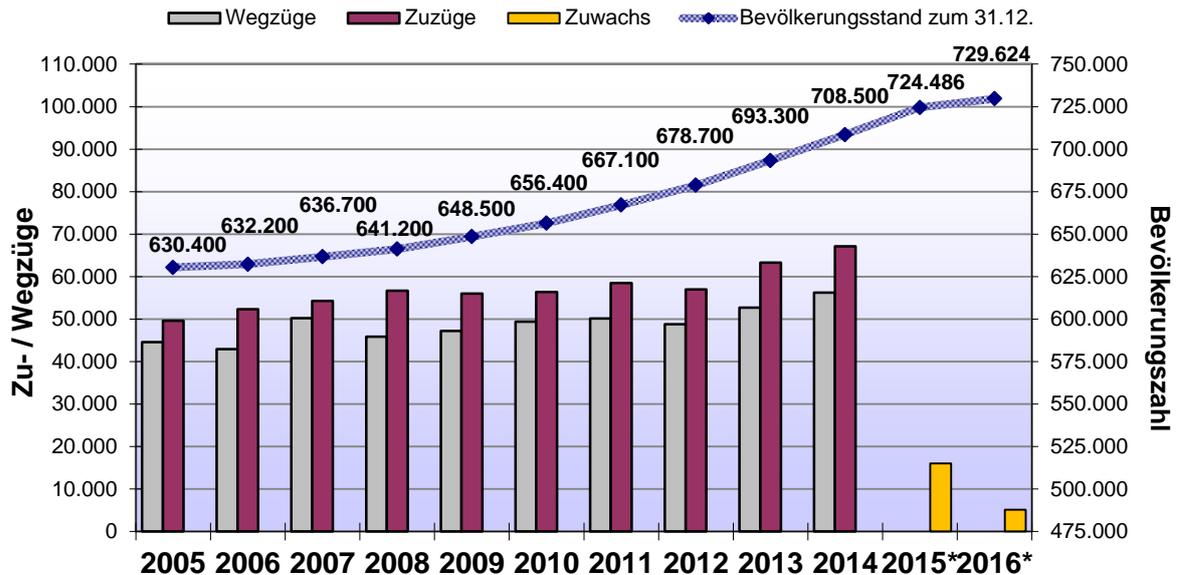
Beherbergungsbetriebe:	265
Betten:	45 333
Gäste:	5 104 961
Gäste aus dem Ausland:	43,3 %
Übernachtungen:	8 676 721
Durchschnittliche Verweildauer:	1,7 Tage
Tagungen:	73 163
Teilnehmer/innen an Tagungen	4 424 728
Messen und Ausstellungen	38
Aussteller/innen	37 290
Besucher/innen	2 306 047

² Es werden alle Betriebe ausgewertet, die zu einem Quartalsstichtag des Berichtsjahres über sozialversicherungspflichtig Beschäftigte verfügten

³ Stand 2016: <http://www.frankfurt-main.ihk.de/branchen/immobilien/immobilienboerse/gewerbemarktbericht/index.html>

1.3 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 31.12.2015 beträgt 716.300 Einwohner. Die Bevölkerungsstatistik hat aufgrund der Veröffentlichung der Ergebnisse des Zensus 2011 am 31. Mai 2013 eine neue Grundlage erhalten. Mit diesem methodischen Wechsel werden nur noch die melderechtlich mit Hauptwohnung erfassten Einwohnerinnen und Einwohner erfasst. Aufgrund dieses Methodenwechsels wird die Bevölkerungsstatistik der Stadt Frankfurt am Main nicht mehr in der bisherigen Form als Fortschreibung, sondern ausschließlich auf Basis von Melderegisterauswertungen weitergeführt.



*Aufgrund einer Änderung im Verfahren werden die Wanderungsdaten nicht mehr ausgegeben, es wird nur noch das Saldo dargestellt

2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte wurde 1960 als nebengeordnete Landesbehörde auf der Grundlage des damaligen Bundesbaugesetzes mit dem Ziel eingerichtet, 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 Bedienstete 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 2016 sowie im ersten Quartal 2017. 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 als Anlage die aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes erforderlichen wertrelevanten Daten (Anlage „Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz“, ab S. I).

2.3 Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse

Bad Homburg (Stadt)	Bahnhofstraße 16 - 18 61343 Bad Homburg v. d. Höhe Tel.: (06172) 100-1500 Fax: (06172) 100-1162 E-Mail: michael.stauder@bad-homburg.de Internet: www.bad-homburg.de
Hochtaunuskreis Main-Taunus-Kreis	Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Berner Straße 11 65552 Limburg a. d. Lahn Tel.: (06431) 9105-6843 Fax: (0611) 327 605 640 E-Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbh.hessen.de
Main-Kinzig-Kreis Wetteraukreis	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (06042) 9612-0 Fax: (0611) 327 605 111 E-Mail: GS-GAA-AfB-BD@hvbh.hessen.de
Oberursel (Stadt)	Rathausplatz 1 61440 Oberursel Tel.: (06171) 502-417 oder -445 Fax: (06171) 502-118 E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de www.oberursel.de
Offenbach (Stadt)	Berliner Str. 60 63065 Offenbach am Main Tel.: (069) 8065-2881 Fax: (069) 8065-2981 E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.de www.offenbach.de
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: GS-GAA-AfB-HP@hvbh.hessen.de

Stand: Februar 2017

3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2016

Der Frankfurter Immobilienmarkt zeigte 2016 wie auch im Vorjahr weitere Umsatz- und Preissteigerungen. Auch aufgrund der extrem niedrigen Finanzierungskosten und der fehlenden lukrativen Alternativenanlagenformen ist die Nachfrage nach Immobilien ungebrochen. Die Renditeerwartungen der Käufer sind aufgrund der allgemein niedrigen Kapitalverzinsung in den meisten Teilmärkten nochmals gesunken.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war in Frankfurt am Main wesentlich höher als das Angebot. Da kurzfristig keine neuen Wohnbaugebiete zur Verfügung stehen, wird dem Nachfragedruck dahingehend Rechnung getragen, dass ehemals gewerblich genutzte Flächen umstrukturiert werden und auch das Marktsegment „Wohnhochhäuser“ erheblich an Bedeutung gewinnt. Derzeit sind die Wohnungen in Hochhäusern voll im Trend, da sie sich als neue Wohnform auf dem Frankfurt Immobilienmarkt etabliert haben. Diese Wohnungen werden sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage erworben. In den unteren Stockwerken werden in Frankfurt durchaus übliche Preise für Neubauwohnungen bezahlt. Die höchsten Preise werden in den obersten Stockwerken erzielt. Derzeit sind über 10 weitere Wohnhochhäuser im Bau oder in der Planung. In diesen Wohnhochhäusern dürften ca. 3.000 Wohneinheiten angeboten werden. Investoren sollten kritisch prüfen wie viel Hochhauswohnungen der Frankfurter Markt verträgt, zumal oft erhofft wird, dass in diesen Wohnanlagen die erzielbaren Preise weiterhin erheblich steigen.

Da das Angebot von neuen Eigentumswohnungen sehr begrenzt, die Nachfrage aber ungebrochen ist, erhöhte sich der Anteil der neuen Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern am gesamten Wohnungseigentumsmarkt von Neubauten auf weit über 20%. Sollten kurzfristig keine neuen Wohnbaugebiete zur Verfügung stehen, so wird sich dieser Marktanteil nicht wesentlich reduzieren.

Die im Kapitel 3.9.1.3.1 (S. 37) aufgeführten Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau resultieren aus Kaufpreisen für den Mehrfamilienhausbau mit WGFZ-Werten zumeist zwischen 0,7 und 3,0. Bei den Wohnhochhäusern zeigte sich allerdings, dass auch ein attraktiver Geschosswohnungsbau mit einer wesentlich höheren GFZ wirtschaftlich sein kann. Aus einer Untersuchung über die Kaufpreisgestaltung von Großinvestitionen zeigte sich, dass sich bei abnehmendem Bauvolumen der Quadratmeterpreis pro BGF verringert. Durch die Zusammenführung dieser Untersuchung war es dem Gutachterausschuss möglich, Umrechnungskoeffizienten für den Wohnungsbau bis zu einer WGFZ 9,9 zu ermitteln.

Die höchsten Kaufpreise von Wohneigentum werden bei Flächen erzielt, die nicht unbegrenzt vermehrbar sind: Wohnen am Fluss oder am Hang, Wohnen im Stilaltbau, Wohnen mit optimaler Verkehrsanbindung sowie Wohnen mit unverbaubarer Aussicht (Hochhaus).

Bei einer Umstrukturierung von Flächen sowie einer Veränderung des Planungsrechtes verlangt die Stadt Frankfurt am Main einen infrastrukturellen Ausgleich sowie die Umsetzung eines 30%igen Anteils von öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

Die Ausweisung von Milieuschutzgebieten zeigt bisher noch keine nachweisbaren Auswirkungen auf die Umsatz- und Preisentwicklung. Gleiches gilt für die eingeführte „Mietpreisbremse“.

Der Anlagedruck auch bei gewerblichen Liegenschaften ist sehr hoch, so dass auch hier sehr hohe Umsatzzahlen bei oft sinkender Rendite zu verzeichnen sind.

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 generalisierten charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Wertverhältnisse.

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 die Durchschnittswerte angegeben sind. Grundsätzlich sind dabei evtl. vorhandene Unterschiede, wie z. B. in der Lagequalität, in 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. Im Marktbericht werden rein statistische Größen dargestellt. Eine Ausnahme bilden dabei die Tabelle 3.9.2.8 (S. 46) sowie die Anlage zum Marktbericht (S. I ff.), in denen neben den statistisch ermittelten Marktdaten auch vom Gutachterausschuss als marktgerecht beurteilte Bewertungsparameter enthalten sind. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Daten auch immer die durchschnittliche Marktlage widerspiegeln.

Die bewertungsrelevanten Immobilienmarktdaten (Kapitel 3.9, ab S.35) 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.

Die in diesem Immobilienmarktbericht aufgeführten Daten können sich aufgrund noch nicht vorliegender Verträge ändern. Die Umsätze (vorrangig Kapitel 3.3, ab S. 15) 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 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. Seit 2006 werden zudem zwei separate Einheiten erfasst, wenn zwei Objekte mit einzeln ausgewiesenen Kaufpreisen in einem Vertrag verkauft werden. Unter der Zahl der Verträge ist daher seit 2006 nicht die Zahl der tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträge zu verstehen, sondern die Zahl der veräußerten Objekte. Bis zum 31.12.2007 wurde bei Sachwertobjekten ein Regionalfaktor von 1,1 in Ansatz gebracht, seit dem 01.01.2008 wird kein Regionalfaktor mehr berücksichtigt. Bei der Auswertung wurde zum 01.01.2011 die Berechnung der Alterswertminderung nach „Ross“ auf lineare Alterswertminderung umgestellt. Bis zum 31.12.2002 wurde bei der Auswertung der Kaufverträge die NHK 95 angewendet, danach die NHK 2000. Seit dem 01.01.2013 werden die Verträge nun nach der NHK 2010 ausgewertet. Seit der Umstellung auf die NHK 2010 wird die Gesamtnutzungsdauer im Wohnungsbau sowohl für Sachwert- wie auch für Ertragswertobjekte mit 70 Jahren angesetzt (vorher: 80 Jahre), die Gesamtnutzungsdauer von Büro- und Geschäftshäusern wird weiterhin mit 60 Jahren angesetzt.

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 Parameter für die Bedarfsbewertung erfolgt über das Merkmal „Lage“; sie geht aus der dritten Ziffer der „Klammerzahl“ des Bodenrichtwertes hervor (siehe dazu Kapitel 3.9.1.2 Bodenrichtwerte, S.36).

3.3 Umsätze

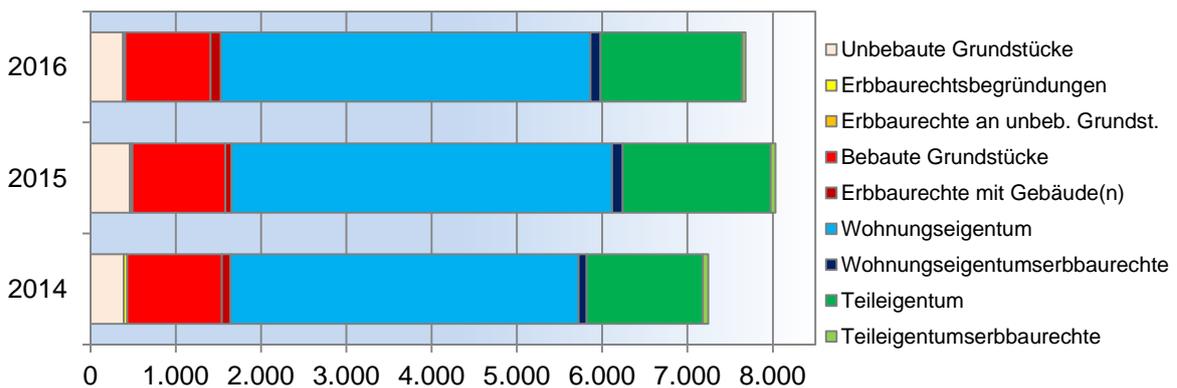
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Unbebaute Grundstücke	387	461	381	433,0	779,3	726,4	89,2	106,1	124,9
Erbbaurechtsbegründungen	44	26	24	0,1	0,0	0,0	6,2	2,2	3,3
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	0	2	3	0,0	5,2	0,9	0,0	0,9	0,2
Bebaute Grundstücke	1.110	1.092	1.000	4.110,4	3.846,7	2.933,9	105,7	106,8	89,1
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	102	73	119	35,0	88,1	55,8	8,9	6,7	7,3
Wohnungseigentum	4.082	4.460	4.335	1.291,5	1.530,4	1.602,9	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	94	127	119	27,7	50,0	50,2	-*	-*	-*
Teileigentum	1.359	1.733	1.662	69,6	62,0	1.262,8	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	66	57	39	2,1	1,0	24,0	-*	-*	-*
Insgesamt	7.244	8.031	7.682	5.969,4	6.362,7	6.656,8	210,0	222,7	224,8

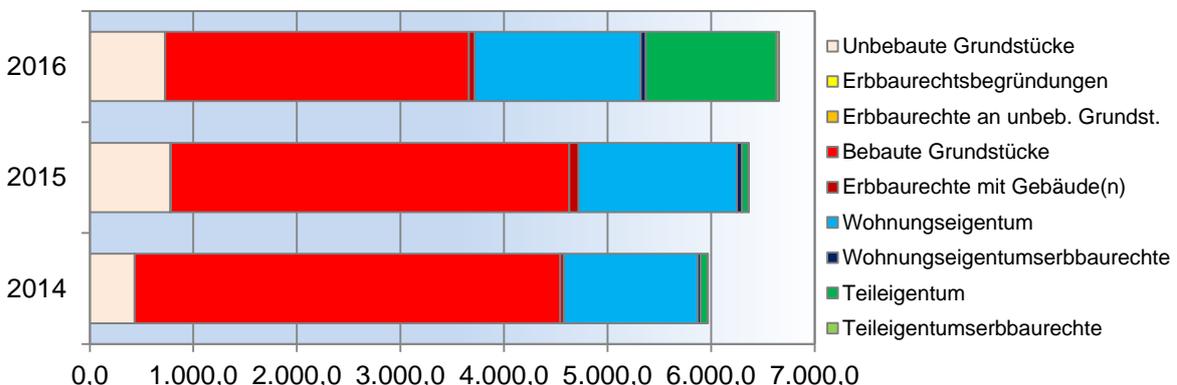
* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

**Bei der Anzahl sind auch Verträge mit Änderungen der Erbbaurechtskonditionen enthalten.

Anzahl Verträge



Umsatz [Mio. €]

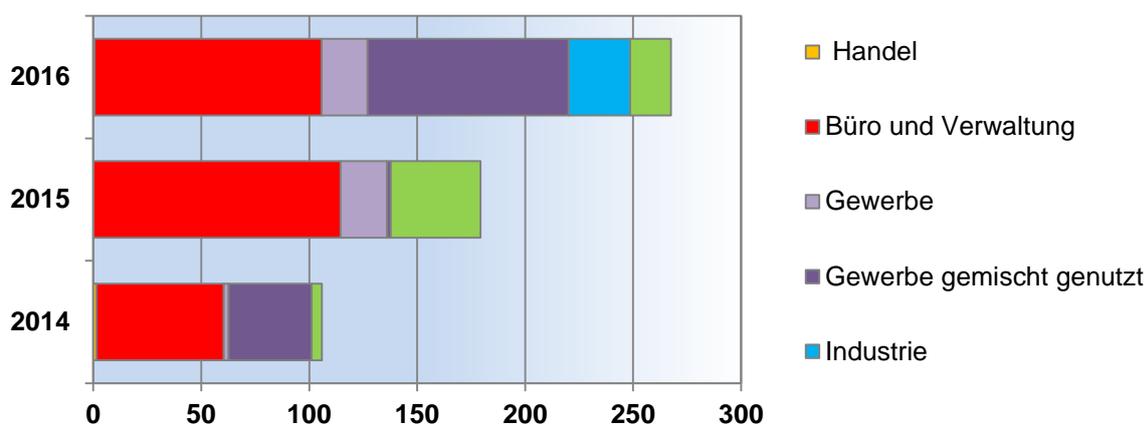


Der Umsatz im Segment Teileigentum beträgt üblicherweise 1-2 % des Gesamtumsatzes. Dieser Anteil liegt 2016 bei rd. 19% des Gesamtumsatzes, da erstmalig große Bürogebäude mit einem Umsatz von rd. 1,2 Mio. € in der Eigentumsform „Teileigentum“ veräußert wurden.

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

Unbebaute Gewerbeimmobilien für	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Handel	2	0	1	1,4	0,0	0,6	0,2	0,0	0,2
Büro und Verwaltung	9	15	15	59,0	114,6	105,1	6,1	8,5	11,2
Gewerbe	6	13	12	2,2	21,5	21,3	1,1	10,6	6,2
Gewerbe gemischt genutzt	3	1	4	38,4	1,7	93,2	7,4	0,0	4,3
Industriegrundstücke	0	0	1	0,0	0,0	28,5	0,0	0,0	14,5
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	2	4	6	4,8	41,5	18,8	0,7	1,1	0,5
Insgesamt	22	33	39	105,8	179,3	267,5	15,6	20,2	36,9

Unbebaute Gewerbegrundstücke – Umsatz [Mio. €]



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

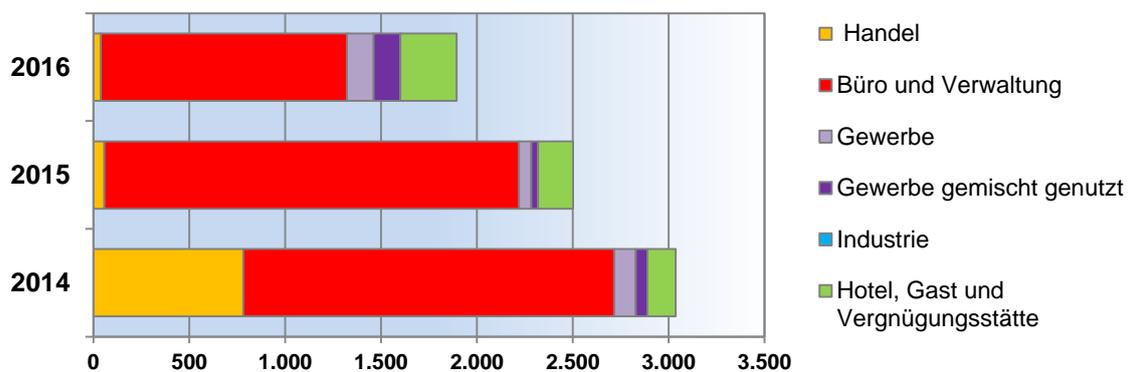
Unbebaute Wohnimmobilien für	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Einfamilienhausgrundstücke									
- freistehende Gebäude	22	16	23	7,0	5,4	28,0	1,2	1,0	4,7
- Doppelhaushälften	20	18	14	5,2	12,0	7,1	0,8	1,4	1,0
- Reihenendhäuser	1	4	1	0,2	0,6	0,0	0,0	0,1	0,0
- Reihenhäuser	12	5	10	12,3	2,1	13,2	2,1	0,7	2,6
- Sonstige	23	31	25	9,1	21,9	29,3	1,8	3,7	3,8
EFH Insgesamt	78	74	73	33,8	42,1	77,6	6,0	7,1	12,1
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	61	58	62	184,2	225,1	221,8	15,0	19,8	15,2
- Gemischte Nutzung	9	17	16	46,4	153,6	135,4	5,8	8,8	4,8
MFH Insgesamt	70	75	78	230,7	378,7	357,2	15,6	28,7	20,0

Bei den verkauften Grundstücken handelt es sich oft nicht um Bauplätze für einzelne Gebäude, sondern um Ankäufe von größeren Grundstücken durch Investoren zur Erstellung mehrerer Gebäude.

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

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Handel	4	8	3	781,3	57,1	37,4	3,5	2,7	2,5
Büro und Verwaltung	62	73	62	1.935,5	2.162,4	1.284,9	29,1	31,5	23,0
Gewerbegrundstücke	34	23	22	111,8	64,6	138,9	18,4	15,9	14,3
Gewerbegrundst. - gemischt genutzt	16	11	29	60,3	35,0	206,8	1,8	1,4	4,2
Industriegrundstücke	0	0	1	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	15	18	18	148,2	181,7	294,0	1,7	4,0	3,6
Insgesamt	131	133	135	3.037,1	2.500,9	1.962,1	54,5	55,6	47,8

Bebaute Gewerbeimmobilien – Umsatz [Mio. €]

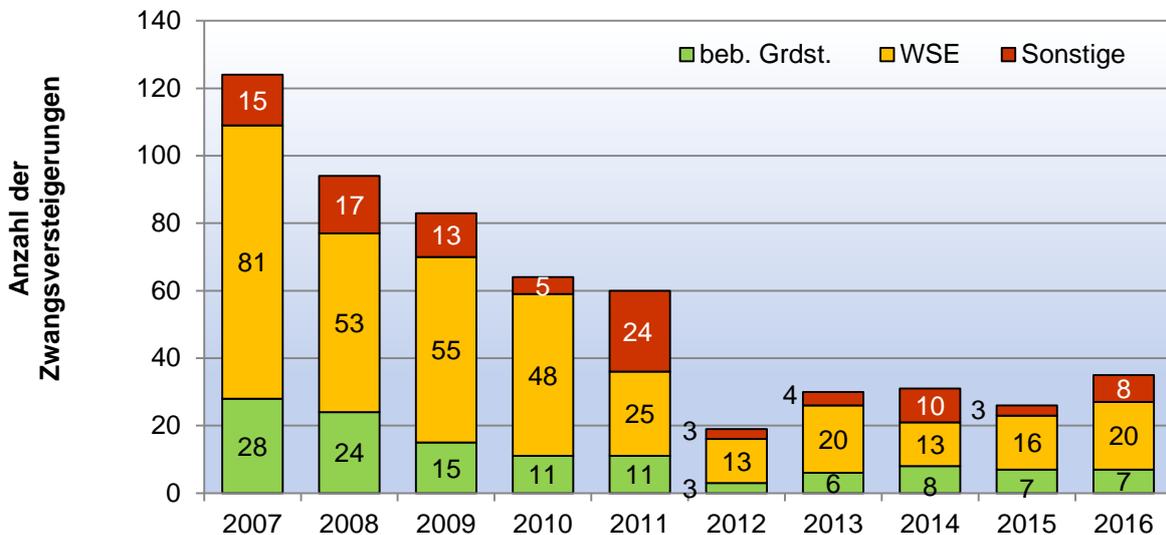


3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Einfamilienhausnutzung									
- Freistehende Gebäude	122	125	103	99,0	72,3	56,3	9,9	7,0	5,6
- Doppelhaushälften	111	83	79	41,8	40,0	39,5	3,7	2,7	2,6
- Reihenendhäuser	69	59	71	27,0	22,0	37,3	1,9	1,6	2,2
- Reihenhäuser	156	173	157	51,8	61,8	61,8	3,1	3,7	3,1
- Sonstige	139	115	141	70,9	94,7	117,5	5,9	8,1	8,4
EFH Insgesamt	597	555	551	290,5	290,7	312,3	24,5	23,2	21,9
Mehrfamilienhausnutzung									
- Reine Wohnnutzung	276	285	212	420,0	680,0	424,2	17,7	19,0	13,5
- Gemischte Nutzung	105	118	103	362,7	374,9	235,4	8,9	8,9	6,1
MFH Insgesamt	381	403	315	782,7	1.054,8	659,6	26,6	27,9	19,6

3.3.6 Zwangsversteigerungen (Zwangsversteigerungen, 100%-Stichprobe)

Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2007 bis 2016



Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hatte 2016 (35 Objekte) im Vergleich zum Vorjahr (26 Objekte) leicht zugenommen, blieb jedoch auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die Zahl versteigert Eigentumswohnungen sank in den letzten Jahren von über 130 Objekten (2006) auf den bisherigen Tiefstwert von 13 versteigerten Wohnungen in den Jahren 2012 und 2014. 2015 wechselten 16 Wohnungen auf dem Weg der Zwangsversteigerung ihren Besitzer, 2016 waren es 20 Wohnungen.

2016 kamen wie bereits im Vorjahr 7 Objekte aus dem Segment „bebaute Grundstücke“ unter den Hammer. Es handelte sich dabei überwiegend um Eigenheime.

Den meisten Immobilienbesitzern gelingt es, ihr Haus oder ihre Wohnung vor einer Notveräußerung zu schützen und eine Zwangsversteigerung abzuwenden. Dies 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.

Falls das Zinsniveau in den nächsten Jahren wieder ansteigt, wird dies auch zur Erhöhung der Versteigerungszahlen führen.

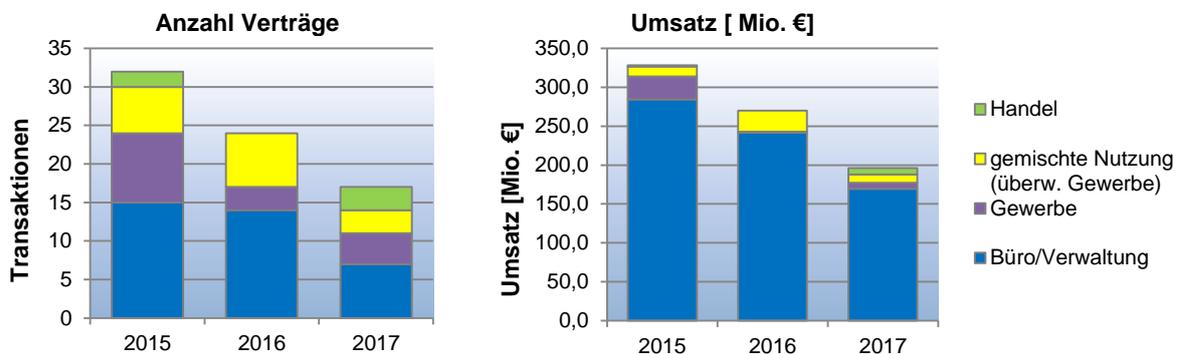
3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2017

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Im 1. Quartal 2017 sind die Umsätze im gewerblichen Bereich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 27 % gesunken, die Transaktionszahlen um rd. 29 %. Sowohl bei Büroimmobilien, wie auch bei Objekten mit gemischter Nutzung halbierten sich die Verkaufszahlen. Während der Umsatz bei den Büros nur um rd. 30 % zurückging, wurde bei den gemischt genutzten Immobilien rd. 61 % weniger Umsatz registriert als im 1. Quartal des Vorjahres.

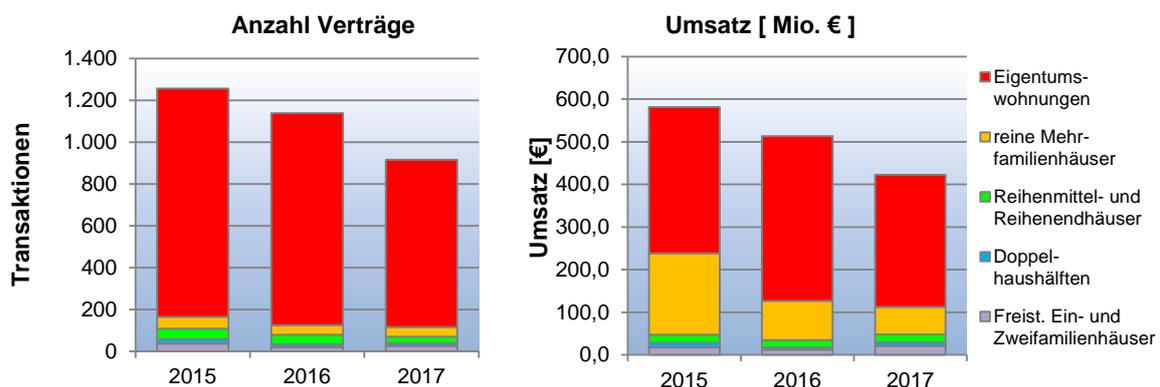
Im Bereich der bebauten Wohnimmobilien nahmen die Verkaufszahlen gegenüber dem 1. Quartal 2016 um rd. 20 % ab, der Umsatz um rd. 18 %. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Umsatz rd. 82 % höher als im 1. Quartal 2016 - der mittlere Preis (rd. 815.000 €) stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 40 %. 2017 wurden Doppelhaushälften bisher nur in besseren Lagen verkauft, so dass bei gleichbleibenden Transaktionszahlen der Umsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 51 % stieg.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Büro/Verwaltung	15	14	7	284,5	241,6	169,4
Gewerbe	9	3	4	29,6	1,5	7,9
Gemischte Nutzung (überw. Gewerbe)	6	7	3	12,7	27,0	10,6
Handel	2	0	3	1,5	0,0	8,1
Gesamtsumme	32	24	17	328,3	270,1	196,0

Bebaute Wohnimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	37	20	26	17,2	11,7	21,3
Doppelhaushälften	21	15	15	11,4	5,7	8,6
Reihemittel- u. Reihendhäuser	51	45	30	18,7	17,3	18,0
reine Mehrfamilienhäuser	35	46	45	33,6	92,3	64,5
Eigentumswohnungen	1.091	1.014	800	342,6	386,5	310,2
Insgesamt	1.235	1.140	916	423,5	513,6	422,7

3.5 Unbebaute Grundstücke

3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

3.5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

(unbebaute Grundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

	2014				2015				2016			
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Ackerland	31	6,80	1,80	13,30	30	8,10	5,00	12,00	21	7,50	3,00	15,10
Klein- und Freizeitgärten	70	23,70	7,00	44,80	96	25,10	2,90	53,90	74	23,20	7,60	43,00

Bei Klein- und Freizeitgärten handelt es sich um Gartenflächen mit geringem Aufwuchs, die entweder dem privaten Gartenbau oder der Erholung dienen.

3.5.1.2 Forstwirtschaftliche Flächen

In Frankfurt am Main werden nahezu keine forstwirtschaftlichen Grundstücke gehandelt, so dass keine Aussagen über die Preise von Waldflächen gemacht werden können.

3.5.2 Werdendes Bauland

(unbebaute Grundstücke, werdendes Bauland, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

	2014				2015				2016			
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Bauerwartungsland	2	..	..	..	3	100	40	150	0	-	-	-
Rohbauland	8	130	40	220	6	180	30	390	0	-	-	-

2016 wurden 3 Verkäufe im Bereich werdendes Bauland registriert, die als ungeeignet eingestuft wurden.

3.5.3 Unbebautes, baureifes Land

(unbebaute Grundstücke, unbebautes, baureifes Land, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

	2014				2015				2016			
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Eigenheime	48	600	380	910	46	600	420	800	45	640	340	900
Gewerbe	4	210	140	300	6	220	160	270	4	240	180	350
Mehrfamilienhäuser	36	730	240	1.800	30	820	240	1.930	33	950	370	2.300
Wohnen (gemischt genutzt)	5	630	380	950	9	730	170	2.360	6	930	550	1.620
Büro u. Verwaltung	4	420	320	560	7	360	120	720	7	350	160	530

Bei den Eigenheimen und beim Gewerbe wurde der bereinigte Kaufpreis/m² dargestellt, bei den übrigen Kategorien der bereinigte Kaufpreis bezogen auf die WGFZ 1,0.

Da es sich um eine 90%-Stichprobe handelt, werden nicht alle Verkäufe abgebildet. Es gibt sowohl Verkäufe mit Verkaufspreisen unter dem Minimum als auch solche mit Preisen über dem Maximum. Vereinzelt gibt es daher auch Bodenrichtwerte außerhalb der dargestellten Spanne.

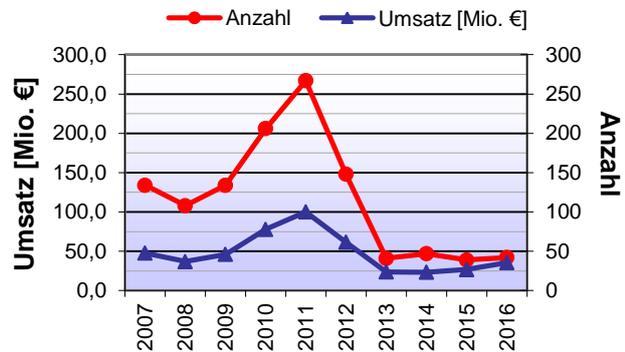
3.6 Bebaute Wohngrundstücke

3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen

(bebaute Grundstücke, ohne Erbbaurechte, 100%-Stichprobe)

Jahr	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [m ²]	Ø Grundstücksgröße (m ²)*
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	23,7	12.414	303
2014	47	23,3	12.712	272
2015	39	26,8	11.717	294
2016	42	35,6	11.611	276

*nur geeignete Kaufverträge



3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime

(bebaute Grundstücke, Eigenheimnutzung, geeignete Kaufverträge, Baujahr: Neubau, 90%-Stichprobe)

Von den 42 Neubau-Eigenheimen, die 2016 veräußert wurden, lagen 34 in Kalbach (rd. 81 %). Die Preise bewegten sich zwischen 680.000 und 975.000 €. Obwohl damit sowohl Minimum, wie auch Maximum unter den Werten von 2015 (695.000-983.000) lagen, stieg der mittlere Preis um rd. 2,5 % auf 817.000 € (2015: 797.000 €). Die Ursache resultiert aus einer Verschiebung der Lagen: 2015 wurden rd. 48 % der Verkäufe in mittleren Lagen beurkundet, 2016 lediglich rd. 18 %. Die übrigen Transaktionen 2016 wurden in gehobenen Lagen getätigt (rd. 82 %).

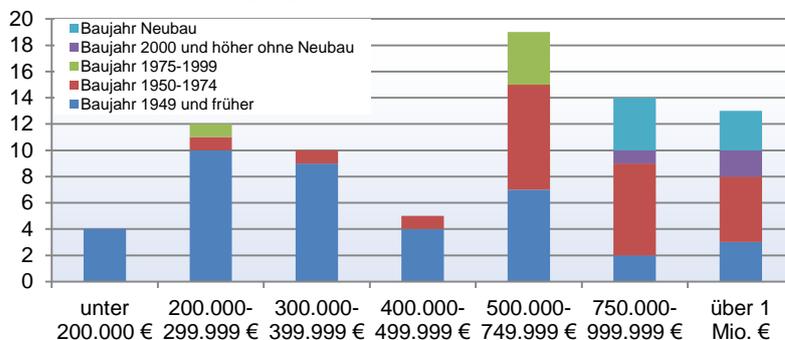
Die restlichen Verkäufe von Neubau-Eigenheime waren über das Stadtgebiet verstreut und erzielten im Mittel rd. 783.000 € (585.000 bis 941.000 €).

3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Einfamilienhaus (freistehend) - ohne Villen, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2016 in sehr guten und gehobenen Lagen (Lagebeschreibung s. unter 3.9.1, Seite 35) je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 901.000 € erzielt (26 Verkäufe von rd. 367.000 bis rd. 1,5 Mio. €; 2015: 38 Verkäufe, von rd. 67.000 bis rd. 2,2 Mio. €, Ø 875.000 €). In mittleren bis sehr einfachen Lagen wurden 44 Objekte veräußert, die Preise schwankten zwischen rd. 75.000 € und 810.000 € und lagen im Durchschnitt bei rd. 417.000 € (2015: 61 Transaktionen, rd. 100.000 bis 790.000 €, Ø 390.000 €).

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise 2016 nach Baujahren
(geeignete KV, 100%-Stichprobe)



Neubauten erzielten 2016 ausschließlich Preise über 750.000 € und wurden überwiegend in gehobenen Lagen verkauft. Einfamilienhäuser zu Preisen unter 500.000 € stammen zumeist aus den Baujahresklassen „vor 1950“ und wurden mehrheitlich in mittleren und einfachen Lagen verkauft.

3.6.4 Reihenhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihenhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

3.6.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

Die Verkäufe von Reihenhäusern in sehr guten Lagen sind 2016 gestiegen. Es wurden 11 Verkäufe (2015: 3) beurkundet. Der Durchschnittspreis lag bei rd. 627.000 € und damit rd. 17 % unter dem mittleren Preis 2015 (755.000 €). Die Preise schwankten zwischen 395.000 € und 1,0 Mio. € (Vorjahr: 542.000 bis 1,1 Mio. €). Abgesehen von Neubauten wurden Objekte aus allen Baujahresklassen verkauft.

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

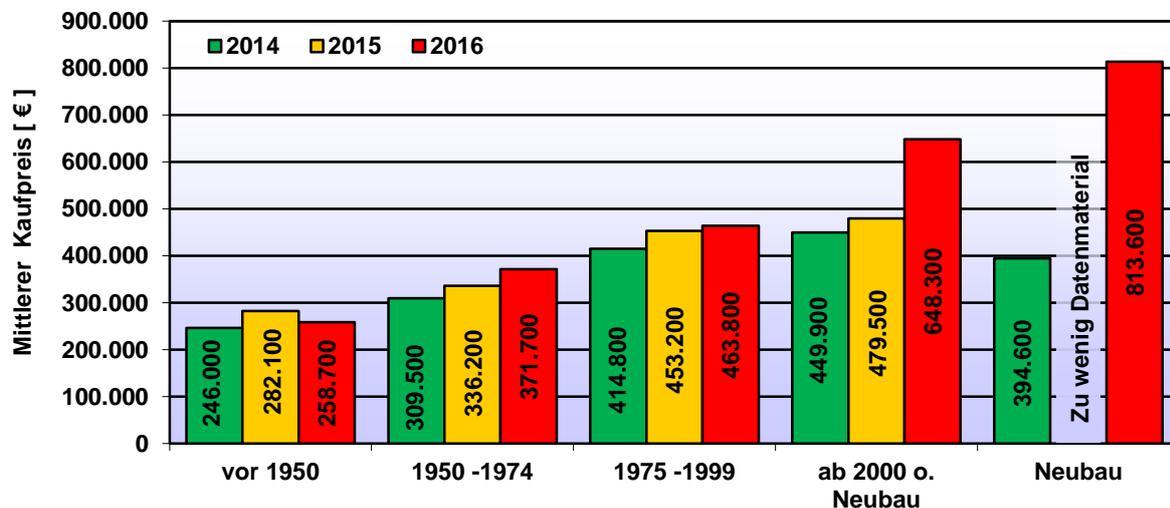
Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Alle Baujahre				
2014	43	369.500	150.000	688.200
2015	36	363.600	170.000	600.000
2016	44	503.600	150.000	884.000
Baujahr vor 1950				
2014	5	246.000	170.000	375.000
2015	7	282.100	170.000	435.000
2016	9	258.700	150.000	365.000
Baujahr 1950 - 1974				
2014	13	309.500	235.500	421.000
2015	15	336.200	190.000	560.000
2016	9	371.700	173.100	690.000
Baujahr 1975 - 1999				
2014	5	414.800	339.500	530.000
2015	8	453.200	295.000	600.000
2016	6	463.800	375.000	510.000
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten				
2014	8	449.900	370.000	637.500
2015	4	479.500	320.000	612.300
2016	9	648.300	512.500	795.500
Neubauten				
2014	9	394.600	374.900	426.500
2015	2	..	..	..
2016	8	813.600	748.400	899.000

Die Zahl der Transaktionen von Reihenhäusern in gehobenen bis sehr einfachen Lagen nahm 2016 gegenüber dem Vorjahr um rd. 22 % zu und lag auf dem Niveau von 2014.

Rd. 65 % aller 2016 veräußerten Reihenhäuser stammen aus mittleren Lagen (2015: rd. 64 %). In gehobenen Lagen war der Anteil der Verkäufe mit rd. 30 % geringfügig niedriger als im Vorjahr (rd. 33%), ebenso verhielt es sich in einfachen und sehr einfachen Lagen mit einem Anteil von rd. 2 % (2015 rd. 3 %).

Häuser der Baujahresklasse „ab 2000 ohne Neubau“ verzeichneten gegenüber 2015 Preissteigerungen von rd. 35 %. Die höheren Preise 2016 wurden nicht durch vermehrte Verkäufe in besseren Lagen erzielt, da sowohl 2015 wie auch 2016 in dieser Baujahresklasse nur Objekte in mittleren Lagen verkauft wurden.

Die Verkaufszahlen bei den Neubau-Reihenhäusern sind auf dem Niveau von 2014, die Preise haben sich hingegen mehr als verdoppelt. Diese Preissteigerung wurde durch eine Verschiebung der Lagen verursacht: 2014 wurden überwiegend Objekte in einfachen Lagen veräußert (rd. 67 %), 2016 hingegen kommen alle Verkäufe aus gehobenen Lagen.



3.6.5 Reihenmittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihenmittelhaus, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

3.6.5.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

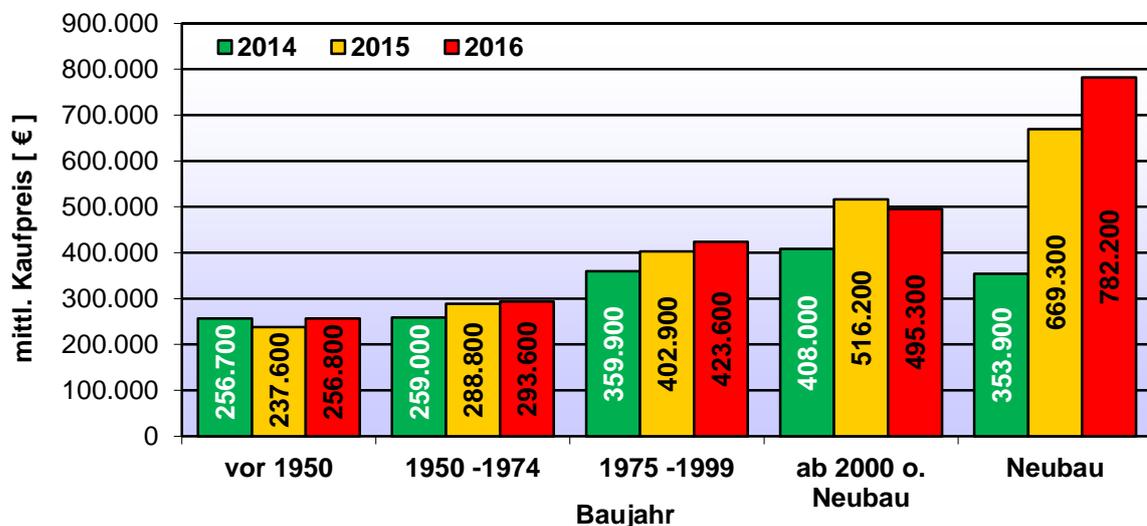
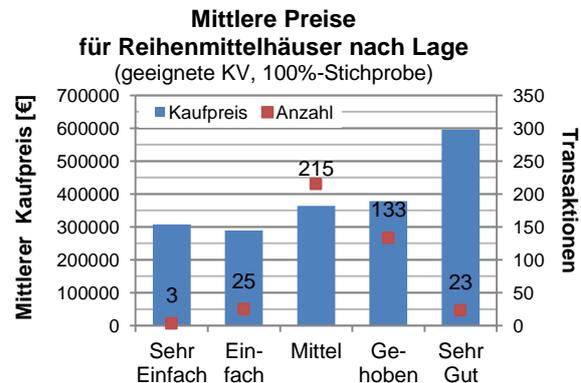
Im Jahr 2016 wurden 6 Reihenmittelhäuser in sehr guter Lage verkauft. Der Durchschnittspreis liegt bei rd. 518.000 € (400.000 bis 580.000. €) und damit etwa ein Drittel unter dem Vorjahresniveau (5 Verkäufe, 310.000 bis 1,5 Mio €, durchschnittlich rd. 775.000 €). Der mittlere Preis 2015 wurde allerdings von einem hochpreisigen Verkauf in Innenstadtlage preistreibend beeinflusst, ohne den der mittlere Verkaufspreis 2015 bei 581.000 € gelegen hätte.

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

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Alle Baujahre				
2014	106	323.000	170.000	475.000
2015	123	326.700	118.000	600.000
2016	109	365.000	130.000	665.000
Baujahr vor 1950				
2014	24	256.700	170.000	342.500
2015	35	237.600	118.000	350.000
2016	28	256.800	130.000	477.500
Baujahr 1950 – 1974				
2014	32	259.000	140.000	385.000
2015	45	288.800	134.900	455.000
2016	28	293.600	140.000	470.000
Baujahr 1975 – 1999				
2014	20	359.900	275.000	458.000
2015	20	402.900	330.000	505.000
2016	22	423.600	305.000	555.000
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten				
2014	26	408.000	280.000	572.500
2015	20	516.200	310.000	715.000
2016	24	495.300	345.000	665.000
Neubauten				
2014	9	353.900	339.900	372.800
2015	5	669.300	395.700	849.000
2016	8	782.200	735.000	848.000

Die Preise für Neubau-Reihenmittelhäuser stiegen 2016 um rd. 17 %. Im Berichtsjahr wurden aber nur Objekte in gehobenen Lagen verkauft. 2015 waren auch Veräußerungen in mittleren Lagen zu verzeichnen, 2014 wurde überwiegend in einfachen Lagen verkauft.

Die Preise für Reihenmittelhäuser mit einem Baujahr „vor 1950“ stiegen gegenüber dem Vorjahr um rd. 8 %. In der Baujahresklasse „1950-1974“ war ein zweiprozentiger Zuwachs zu verzeichnen, in der Klasse „1975-1999“ stiegen die Preise um rd. 5 %. Lediglich Preise von Reihenmittelhäusern der Baujahre ab 2000 ohne Neubau gaben gegenüber 2015 leicht nach und sanken um rd. 4 %.



3.6.6 Geschosswohnungsbau

(bebaute Grundstücke, Mehrfamilienhausnutzung,
Umsatz: alle Verträge und 100 %-Stichprobe,
Preise: geeignete Kaufverträge und 90%-Stichprobe)

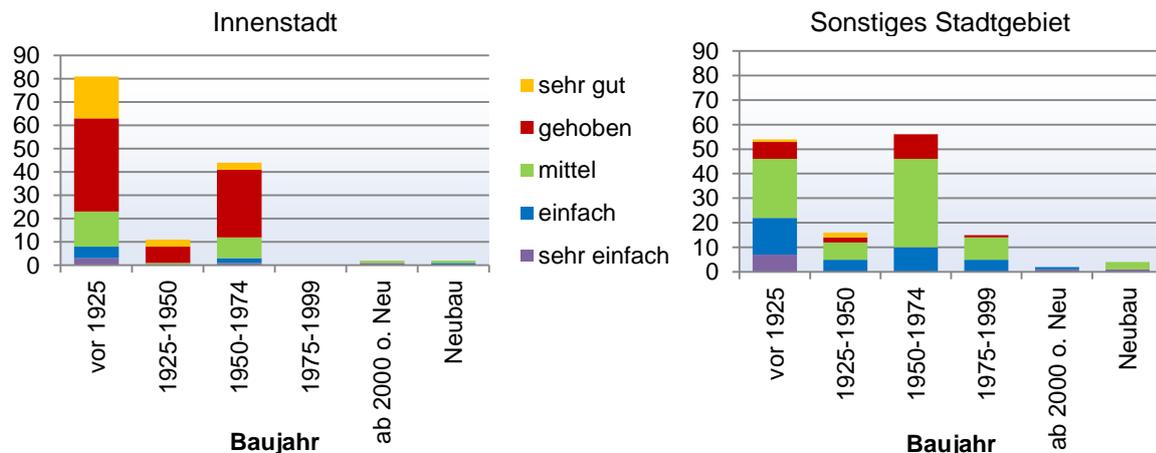
Im Jahr 2016 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. „gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen“, also Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 306 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 590,1 Mio. € getätigt. Damit sanken die Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um rd. 22 % (2015: 390 Veräußerungen), das Umsatzvolumen ging um rd. 41 % zurück (2015: rd. 999,5 Mio. €).

Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit (Baujahr bis 1925) veräußert. Diese Gebäude wechselten 2016 im Mittel für rd. 1,5 Mio. € den Eigentümer. Während für Vorkriegsbauten (Baujahr 1926 bis 1949) durchschnittlich 825.000 € gezahlt wurde, erzielten Nachkriegsbauten (Baujahr 1950 bis 1974) im Durchschnitt rd. 1,6 Mio. €. Für Geschosswohnungsbauten der Baujahre 1975 bis 1999 zahlten die Käufer durchschnittlich 1,8 Mio. €. 2,3 Mio. € wurde für Objekte mit einem Baujahr ab 2000 ohne Neubau gezahlt. Der Kaufpreis für Neubauten lag bei durchschnittlich rd. 11,9 Mio. €.

Die stabile Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt aufgrund der positiven demographischen Entwicklung als stabil und risikoarm angesehen werden. Rd. 47 % der Ankäufen betrafen 2016 Objekte in Innenstadtlage, die damit den Umsatz im Geschosswohnungsbau zu rd. 56 % ausmachten: Das Wohnen in der Innenstadt ist weiterhin beliebt. Allerdings sehen Investoren diese gestiegene Nachfrage nach hochwertigen Innenstadtwohnungen als finanziellen Anreiz für Umwandlungen.

Verteilung der Transaktionen 2016 nach Lagen

(alle Verträge, bebaute Grundstücke, Mehrfamilienhausnutzung 100 %-Stichprobe)



Leerstehende Wohnobjekte erzielen wegen Umwandlungsüberlegungen in besseren Lagen zumeist höhere Preise als vermietete Gebäude. Entmietungsprobleme führen zu einem höheren Risiko und erfordern eine höhere Gewinnkalkulation. Bei den „Umwandlern“ sind vor allem Objekte mit 8-12 Wohneinheiten beliebt. Die von den Investoren z. T. durchgeführten vollständigen Modernisierungen 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 scheitert aber oft an den erforderlichen nachbarschaftlichen Genehmigungen und einem ggf. eingeschränkten Baurecht.

Auch 2016 bestand die größte Nachfrage in zentralen Lagen. In besseren Lagen ist der Rückgang der Verkaufs- und Umwandlungszahlen hauptsächlich auf die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zurückzuführen. Es stellen sich hier die Fragen, wann die Spitze der Preissteigerung erreicht ist und wie der erzielte Kaufpreis mit guten Renditen angelegt werden kann. 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.

3.7 Wohnungs- und Teileigentum

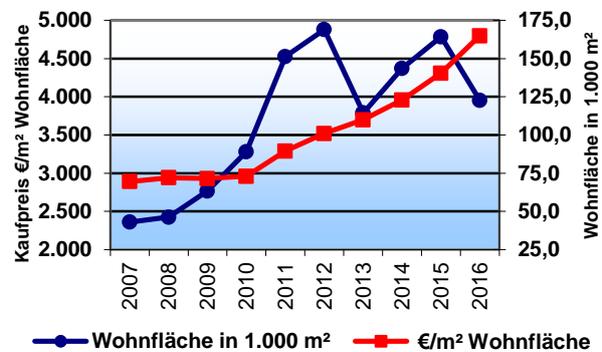
3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen

(geeignete Kaufverträge, 100%-Stichprobe, inkl. Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Jahr	Anzahl*	Umsatz in Mio. €	Wohnfläche in m ²	€/m ² Wohnfläche
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	1.101	466,5	114.476	3.700
2014	1.435	604,4	143.697	3.960
2015	1.700	769,5	164.361	4.310
2016	1.273	626,2	122.742	4.800

* aus 90%-Stichprobe, nur geeignete Kaufverträge

Preise pro m² Wohnfläche und umgesetzte Wohnfläche



Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen liegt 2016 bei rd. 87 m² (2014 und 2015: rd. 90 m²).

3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

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

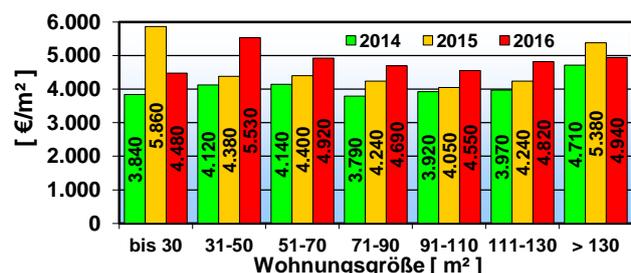
Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Wohnungsgröße bis 30 m²				
2014	78	3.840	3.400	5.440
2015	35	5.860	5.350	6.090
2016	3	4.480	4.000	4.780
Wohnungsgröße 31 - 50 m²				
2014	95	4.120	3.170	5.130
2015	150	4.380	3.190	5.900
2016	132	5.530	3.440	7.740
Wohnungsgröße 51 - 70 m²				
2014	292	4.140	2.760	5.850
2015	346	4.400	2.950	6.130
2016	227	4.920	3.100	7.090
Wohnungsgröße 71 - 90 m²				
2014	229	3.790	2.640	5.200
2015	332	4.240	2.870	6.030
2016	338	4.690	2.810	7.080
Wohnungsgröße 91 - 110 m²				
2014	328	3.920	2.870	5.150
2015	406	4.050	2.710	5.680
2016	294	4.550	3.120	7.120
Wohnungsgröße 111 - 130 m²				
2014	166	3.970	2.820	5.910
2015	198	4.240	2.310	6.780
2016	112	4.820	3.220	7.640
Wohnungsgröße über 130 m²				
2014	102	4.710	3.000	7.310
2015	118	5.380	3.010	8.780
2016	87	4.940	3.000	7.500

In Frankfurt zeigt sich nach wie vor die Besonderheit, dass große Wohnungen (über 130 m²) sehr hohe Preise erzielen. Die größten Wohnungen verfügen meist über eine überdurchschnittliche Ausstattung und liegen weitgehend im Innenstadtbereich, was den Einfluss der Wohnungsgröße überlagert.

Die mittleren Preise von Neubaueigentumswohnungen sind 2016 gegenüber dem Vorjahr in fast allen Größenklassen um rd. 11-13 % gestiegen: lediglich die Preise für kleine (31-50 m²) Wohnungen stiegen deutlich stärker (plus rd. 26%, 2016 wurden weniger Verkäufe in einfachen und sehr einfachen Lagen beurkundet) während Wohnungen mit einer Wohnfläche über 130 m² um rd. 8 % nachgaben (hier wurden deutlich weniger Verkäufe in gehobenen und sehr guten Lagen registriert als 2015).

Wohnungen unter 30 m² wurden 2016 nur noch vereinzelt angeboten. Die Verkäufe in diesem Segment waren bereits 2015 deutlich zurückgegangen (minus rd. 55 %), der Preisanstieg 2015 resultierte aus der Verschiebung der Lage (2014 überwiegend einfache, 2015 überwiegend mittlere Lage).

Mittlerer Kaufpreis nach Wohnungsgröße



3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Grundbuchbezirke	Jahr	Baujahr									
		vor 1950		1950 - 1974		1975 - 1999		ab 2000 o. Neubauten		Neubauten	
		Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel											
1, 9, 15 u. 16	2015	29	3.860	28	3.100	5	2.540	165	4.110	665	4.360
	2016	22	3.610	29	2.890	0	-	131	5.050	346	6.320
Westend											
10, 11 u. 17-19	2015	22	6.680	44	4.620	12	3.920	9	7.010	43	7.580
	2016	33	6.480	30	5.470	17	5.420	19	6.770	10	8.890
Nordend, Ostend											
12-14, 20-23 u. 25	2015	110	4.500	84	3.490	10	4.380	15	4.890	11	7.410
	2016	108	5.200	108	3.910	6	4.410	16	5.510	13	7.190
Riederwald, Fechenheim											
26 u. 51	2015	7	1.610	56	1.900	9	2.010	17	5.310	84	4.240
	2016	6	4.060	11	2.160	8	1.740	35	4.490	44	3.330
Bornheim											
24*, 27-29	2015	24	3.880	20	2.960	5	4.140	10	4.620	27	5.490
	2016	33	4.520	23	3.210	5	4.380	11	5.290	2	..
Sachsenhausen, Westhafen											
30-33 u. 70	2015	50	4.150	73	2.460	51	3.300	68	4.920	245	4.840
	2016	39	4.140	78	2.920	71	3.330	105	5.950	35	5.490
Bockenheim											
34	2015	33	3.280	33	4.370	20	3.150	3	6.390	32	4.800
	2016	28	3.720	9	4.180	43	3.100	7	4.800	145	4.730
Niederrad, Schwanheim											
37 u. 53	2015	9	2.980	73	2.040	19	2.650	9	3.860	5	3.840
	2016	9	2.030	58	2.170	24	3.020	7	4.330	5	5.330
Oberrad											
38	2015	3	1.910	34	1.980	13	2.390	2	..	35	3.320
	2016	3	3.000	33	2.190	18	2.710	0	-	2	..
Seckbach, Bergen-Enkheim											
39 u. 68	2015	0	-	17	2.430	17	2.980	5	3.650	0	-
	2016	0	-	13	2.770	18	3.060	0	-	11	4.390
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddenheim, Niederursel											
40-43 u. 48	2015	14	2.430	96	2.300	22	2.650	10	3.770	56	3.880
	2016	12	3.360	111	2.400	24	3.160	5	3.420	178	3.990
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim											
44-47	2015	58	2.800	106	2.380	18	3.170	22	3.880	13	5.320
	2016	35	3.030	88	2.590	31	3.190	9	3.580	11	5.200
Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach											
49, 50 u. 64-67	2015	0	-	45	1.400	18	2.140	27	3.770	275	3.980
	2016	0	-	75	1.760	16	2.080	59	4.370	296	4.450
Griesheim, Nied											
54 u. 56	2015	0	-	79	1.790	7	2.530	2	..	44	3.410
	2016	5	2.520	71	2.010	21	2.820	5	3.350	71	3.680
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim											
57 u. 60-63	2015	10	2.400	64	1.850	32	1.750	6	3.170	32	2.990
	2016	15	2.300	44	1.980	46	1.290	12	3.150	9	4.360

* Durch eine Änderung der Zuordnung der Stadtbezirke wird der Ortsbezirk 24 nicht mehr zum Nordend gezählt sondern zu Bornheim. Der Gutachterausschuss berücksichtigt dies seit dem 01.01.2016, so dass sich bei den Stadtteilen Nordend und Bornheim die Stichprobe verändert hat und die Werte ggf. nicht mehr mit den Werten aus früheren Jahren verglichen werden können.

Im Westend erzielten Neubau-Eigentumswohnungen durchschnittliche Preise von fast 9.000 €/m², in Nord- und Ostend wurden über 7.000 €/m² Wohnfläche gezahlt. Diese hohen Preise müssen allerdings vorsichtig bewertet werden, da nur Preise aus sehr wenigen Objekten in sehr guter Lage eingeflossen sind.

Im Segment „Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel“ sowie „Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim“ stiegen die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 45 %, in ‚Niederrad, Schwanheim‘ um rd. 39%, was darauf zurückzuführen ist, dass 2016 vermehrt Verkäufe in besseren Lagen beurkundet wurden.

3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

(geeignete Kaufverträge, 90 %-Stichprobe, o. Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Baujahr/Mietstatus	2014		2015		2016	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Baujahr vor 1950	371	3.530	372	3.740	355	4.200
- hiervon vermietet	120	3.160	123	3.100	48	3.090
- hiervon unvermietet	236	3.710	250	4.080	303	4.450
- Mietstatus unbekannt	9	3.460	3	4.540	0	-
Baujahr 1950-1974	858	2.240	849	2.290	803	2.550
- hiervon vermietet	266	1.920	240	2.040	170	2.320
- hiervon unvermietet	561	2.410	606	2.460	635	2.630
- Mietstatus unbekannt	23	2.170	13	2.040	2	..
Baujahr 1975-1999	240	2.680	257	2.780	340	2.880
- hiervon vermietet	59	2.430	59	2.470	74	2.640
- hiervon unvermietet	170	2.760	192	2.880	264	2.990
- Mietstatus unbekannt	9	2.380	4	4.360	3	2.550
Baujahr ab 2000 ohne Neubau	264	3.960	375	4.290	423	4.940
- hiervon vermietet	39	3.260	25	3.360	20	3.910
- hiervon unvermietet	218	4.080	347	4.350	404	4.980
- Mietstatus unbekannt	4	4.220	3	5.700	0	-
Neubauten	1.293	3.990	1.594	4.320	1.208	4.810
- hiervon vermietet	28	4.140	22	4.170	0	-
- hiervon unvermietet	1.261	3.990	1.570	4.320	1.206	4.810
- Mietstatus unbekannt	2	..	0	-	2	..

Die Verkäufe unvermieteter Eigentumswohnungen stiegen 2016 gegenüber dem Vorjahr in nahezu allen Baujahresklassen, lediglich bei Neubaugewohnungen nahm die Zahl der Transaktionen um rd. 23 % ab. Bei vermieteten Wohnungen hingegen sanken die Beurkundungen in allen Segmenten mit Ausnahme der „Baujahre 1975 bis 1999“ (plus rd. 25 %).

Seit 2011 verzeichnen alle Baujahresklassen steigende Preise. Preise für Eigentumswohnungen der Baujahre „ab 2000 ohne Neubau“ nahmen 2016 um rd. 15 % zu, für neue Eigentumswohnungen wurden rd. 11 % mehr gezahlt, da vermehrt Verkäufe in besseren Lagen beurkundet wurden. Wohnungen der Baujahre „1950-1974“ bzw. „1975-1999“ erzielen deutlich niedrigere Preise, befinden sich aber häufig in großen Anlagen und

dienen primär als Anlageobjekt. Der Anteil der Verkäufe vermieteter Wohnungen liegt in diesen Klassen mit rd. 22 % deutlich höher als bei Wohnungen neueren Baujahres. Für alle Wohnungen der Baujahre „vor 1950“ wurde 2016 erstmals ein durchschnittlicher Preis von mehr als 4.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt.

3.7.5 Umwandlungen

Wie bereits im Vorjahr fand die Umwandlung von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen 2016 nicht mehr überwiegend in innenstadtnahen Lagen statt: Nur rd. 36% der 2015 umgewandelten Wohnungen lagen in der Innenstadt. Die meisten Einheiten wurden in einem Großobjekt in Schwanheim umgewandelt (rd. 35%), womit Schwanheim bei der Anzahl der Umwandlungen das Niveau der Innenstadt erreicht.

Anzahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten in innerstädtischen Bezirken

	West- end	Nord- end	Sachsen- hausen	Bocken- heim	Sonstige Innenstadt	Oberrad	Praun- heim	Schwan- heim	Sonstige
2014	36	120	38	36	47		83	2	228
2015	46	77*	91	29	81*	8	157	2	124
2016	70	52*	41	19	30*	21	93	184	24

* Änderung der Zuordnung: Grundbuchbezirk 24 zählt seit 2016 nicht mehr zum Nordend, sondern zu Bornheim (s. 3.7.3)

Die im Grundbuch eingetragenen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nahmen 2016 im Vergleich zu den Vorjahren in den innerstädtischen Bezirken wieder deutlich ab. Damit wird wie schon im Vorjahr lediglich die Hälfte der baurechtlich genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Grundbuch gewahrt. Dieses Phänomen zeigt sich vor allem in den sogenannten Milieuschutzgebieten, wo die Eigentümer aus Sorge vor einer evtl. bevorstehenden Erschwerung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorsorglich die Abgeschlossenheitsbescheinigung bei der Bauaufsicht beantragen. Diese Umwandlungen werden nicht nur vorgenommen, um die Eigentumswohnungen im Anschluss mit Gewinn zu verkaufen, sondern auch um Erbregelungen vielseitiger gestalten zu können. (s. 3.6.6, Seite 24).

3.7.5.1 Erstverkauf aus Wohnungseigentumsmaßnahmen (alle Baujahre)

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2014	1.645	3.970	2.280	5.960	89	29	154
2015	2.062	4.310	2.410	6.520	87	27	154
2016	1.697	4.820	2.430	7.650	87	31	155

3.7.5.2 Erstverkauf aus Umwandlung (nach Baujahresklassen)

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Baujahre vor 1950

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2014	256	3.450	1.250	5.950	82	31	153
2015	288	3.410	1.110	6.190	75	23	141
2016	236	3.700	1.170	6.880	79	19	156

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2014	390	2.620	970	6.130	69	22	151
2015	349	2.550	1.130	5.330	66	28	117
2016	246	2.580	1.430	5.350	68	28	131

Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2014	20	3.060	2.460	3.970	76	32	153
2015	19	3.010	2.280	4.010	83	48	137
2016	29	2.810	1.750	4.140	66	22	123

Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2014	2	..	..	..	..	..	..
2015	5	5.660	3.730	7.120	111	57	160
2016	5	4.190	2.810	5.230	98	59	155

3.7.5.3 Weiterverkauf (nach Baujahresklassen)

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Baujahre vor 1950

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2014	206	3.460	1.120	6.120	74	20	139
2015	205	3.980	1.410	6.860	69	21	135
2016	240	4.330	1.430	7.650	75	22	144

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2014	504	2.160	670	3.990	62	19	111
2015	519	2.250	790	4.100	59	23	101
2016	555	2.570	820	4.800	59	24	103

Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2014	254	2.680	1.180	4.290	72	23	134
2015	240	2.880	1.300	4.520	76	33	125
2016	352	3.030	980	5.210	72	24	126

Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2014	177	3.490	1.980	5.600	84	40	140
2015	147	4.000	2.060	6.880	92	39	153
2016	172	4.290	2.280	6.700	90	39	156

3.7.6 Teileigentum (geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

3.7.6.1 Tiefgaragenplätze und Garagen

Das Preisniveau der Stellplätze hängt zum einen von der Wohnlage und zum anderen von der örtlichen 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	2014		2015		2016	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	832	19.700	1.117	22.700	1.133	24.400
Innenstadt (Bezirke 1-33)	534	23.500	807	24.700	608	28.000
Restliches Stadtgebiet	355	17.200	312	18.800	517	20.700

Garagen	2014		2015		2016	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	51	12.700	112	18.700	52	14.200
Innenstadt (Bezirke 1-33)	13	18.000	79	21.900	21	24.000
Restliches Stadtgebiet	35	9.900	29	9.500	31	8.600

3.7.6.2 Läden, Lager, Büronutzung

Aussagen über Teileigentum mit Laden-, Lager-, Büronutzung etc. können in diesem Bericht nicht aufgeführt werden, da die Kaufpreise je m² Nutzfläche 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?

Sollten keine geeigneten Vergleichspreise von Teileigentum vorliegen, so wird das Ertragswertverfahren empfohlen. Da Teileigentum als Eigentumsform zumeist nicht so nachgefragt wird wie Grundeigentum, ist der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Grundeigentum entsprechend anzupassen.

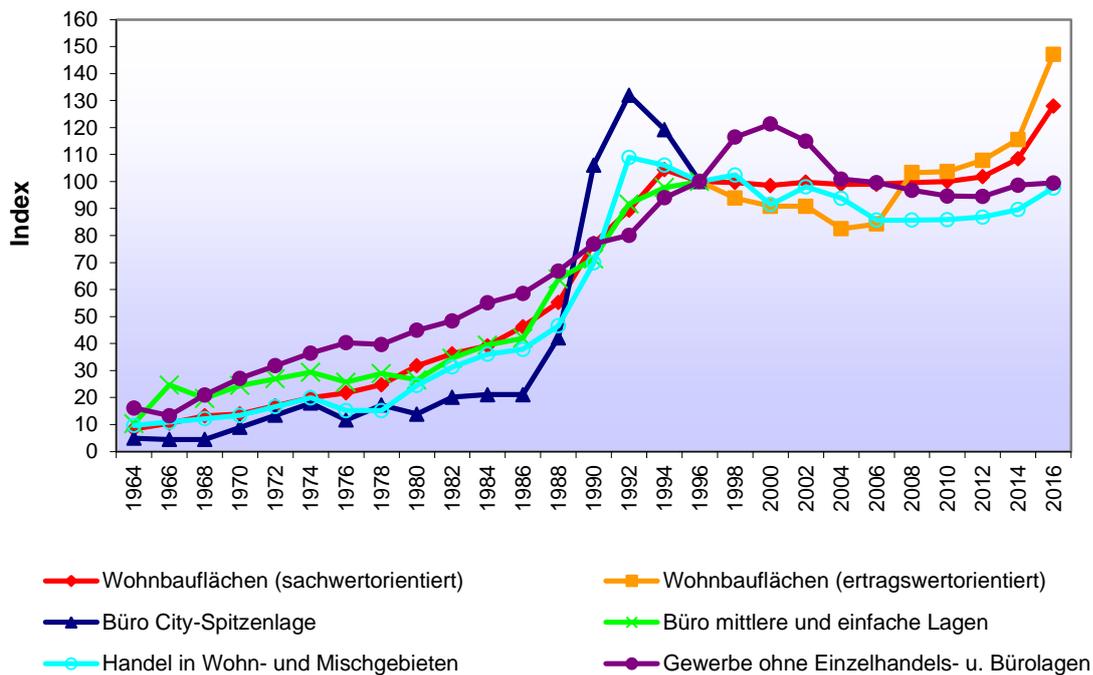
3.8 Indices

3.8.1 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
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	99,7	93,9	102,4	116,5
2000	98,6	90,8	91,5	121,3
2002	99,8	90,8	98,1	115,0
2004	98,9	82,5	93,8	100,9
2006	99,0	84,3	85,7	99,6
2008	99,7	103,3	85,7	96,7
2010	100,1	104,1	80,4	95,7
2012	101,8	107,9	81,7	94,5
2014	108,2	115,7	84,2	98,7
2016	128,0	147,1	97,6	99,5

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



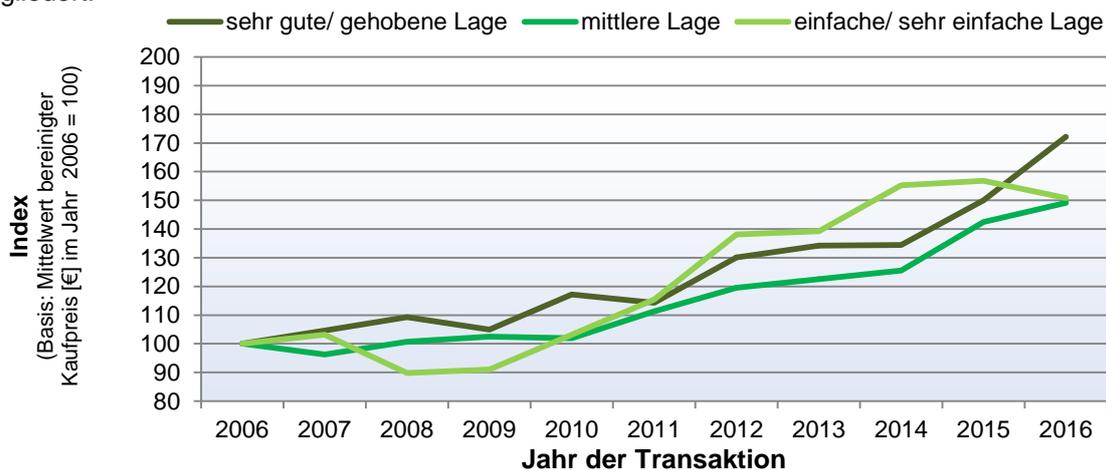
Die Bodenpreisentwicklung für Bürogrundstücke wird aufgrund der Umklassifizierungen 1996 als jährliche Bodenwertentwicklung abgebildet. Dabei wird die mittlere Entwicklung der Bodenrichtwerte für bestimmte Nutzungsarten und Lagen dargestellt. Individuelle Bodenrichtwerte können erheblich von der allgemeinen Bodenwertentwicklung abweichen (z.B. Bankenviertel).

Entwicklung Bodenwertniveau Bürogrundstücke

	City-Westend WGFZ 5,0	City-Rand WGFZ 3,0	Subzentren WGFZ 2,0	Sonstige Lagen WGFZ 1,0
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1997	87,0	90,0	90,4	85,1
1998	87,0	80,0	90,4	85,1
1999	87,0	80,0	90,4	85,1
2000	87,0	80,0	90,4	85,1
2001	87,0	90,0	90,4	90,0
2002	93,5	93,9	93,1	97,8
2003	93,5	93,9	93,1	88,1
2004	80,8	78,2	83,8	78,3
2005	72,3	66,5	79,1	68,5
2006	68,0	66,5	74,5	68,5
2007	72,3	66,5	74,5	68,5
2008	72,3	66,5	60,5	62,6
2009	57,8	52,8	55,9	50,9
2010	57,8	52,8	45,6	46,9
2011	59,5	46,9	41,9	39,1
2012	59,5	46,9	41,9	39,1
2013	62,9	46,9	41,9	39,1
2014	62,9	46,9	41,9	39,1
2015	74,8	46,9	41,9	39,1
2016	80,8	46,9	41,9	39,1
2017	91,0	46,9	41,9	39,1

3.8.2 Indices für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften

Für die Entwicklung der absoluten bereinigten Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt der Gutachterausschuss einen Index. 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.



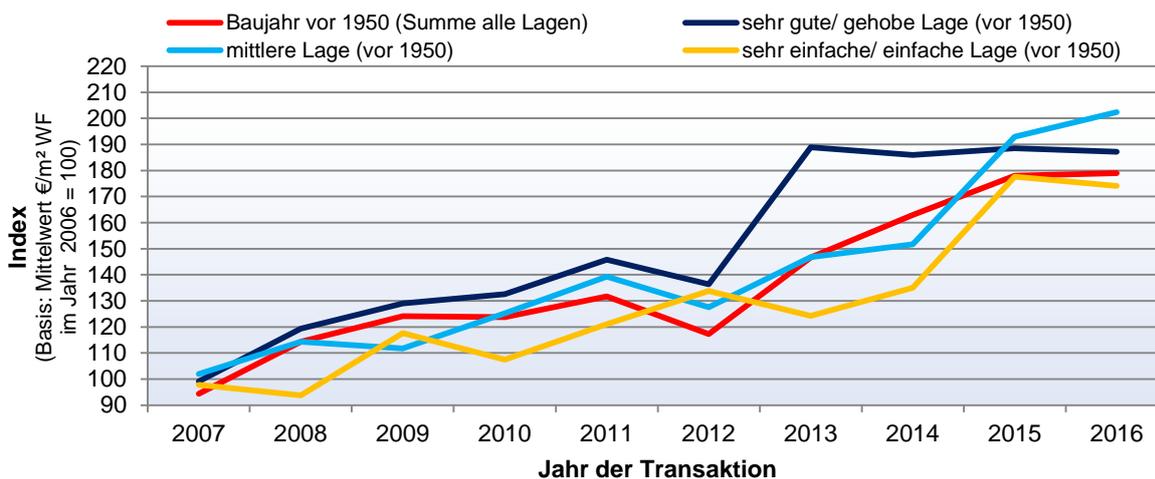
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
- sehr gute/ gehobene Lage	100	105	109	105	117	114	130	134	134	150	172
- mittlere Lage	100	96	101	102	102	111	120	123	126	142	149
- sehr einfache/ einfache Lage	100	103	90	91	103	115	138	139	155	157	151

Hinweis: Die hier dargestellten Indices sind nicht mit den im MB 2015 abgedruckten Indices identisch. 2015 wurden diese Indices auf der Grundlage der bereinigten Kaufpreise ermittelt. Um eine Einheitlichkeit mit den Indices für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zu erreichen, wurden sie daher 2016 auf Grundlage der bereinigten Kaufpreise pro m² Wohnfläche neu ermittelt.

3.8.3 Indices für Mehrfamilienhäuser

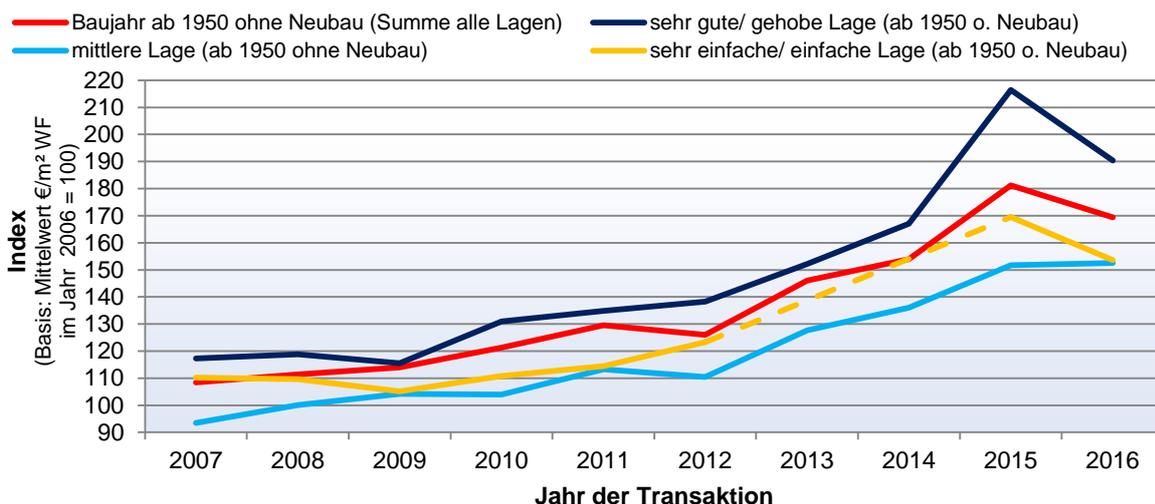
Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohnfläche] für Mehrfamilienhäuser ermittelt der Gutachterausschuss einen Index. Der Index basiert auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen die geeigneten Überlassungsverträge von Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Ertrags-Anteil von maximal 20% ein. Die Teilmärkte der Mehrfamilienhäuser sind zusätzlich in Baujahres- und Wohnlagenstufen untergliedert. Aus Mangel an Daten ist eine Untersuchung für Neubauten nicht möglich.

3.8.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr vor 1950)



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baujahr vor 1950 (alle Lagen)	100	94	114	124	124	132	117	147	163	178	179
- sehr gute/ gehobene Lage	100	99	119	129	133	146	136	189	186	189	187
- mittlere Lage	100	102	114	112	125	139	128	147	152	193	202
- sehr einfache/ einfache Lage	100	98	94	118	107	121	134	124	135	178	174

3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950 ohne Neubau

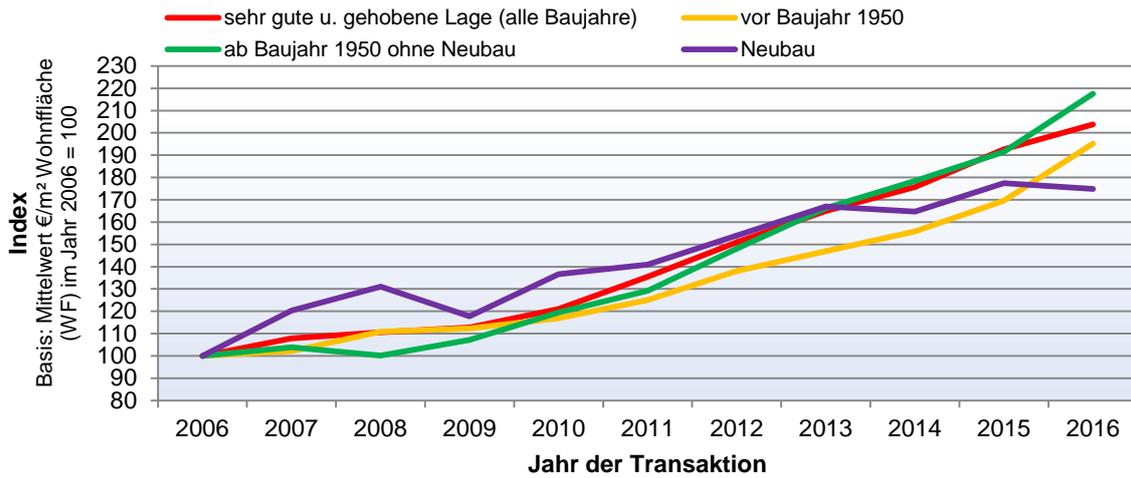


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baujahr ab 1950 (alle Lagen)	100	108	111	114	121	130	126	146	154	181	169
- sehr gute/ gehobene Lage	100	117	119	115	131	135	138	152	167	216	190
- mittlere Lage	100	93	100	104	104	113	110	128	136	152	153
- sehr einfache/ einfache Lage	100	110	110	105	111	114	123	..	..	170	154

3.8.4 Indices für Eigentumswohnungen

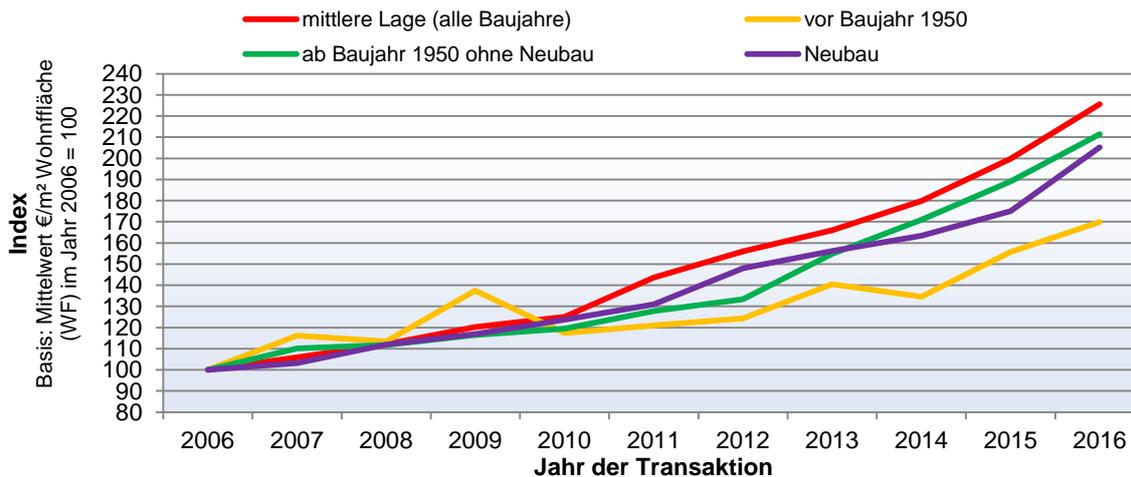
Für die Entwicklung des relativen Kaufpreis €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen ermittelt der Gutachterausschuss einen Index. Der Index basiert auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeignete Überlassungsverträge aus Wohnungen, Dachgeschosswohnungen, Atelierwohnungen, Luxuswohnungen, Penthäusern, Maisonetten 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.

3.8.4.1 Eigentumswohnungen - sehr gute und gehobene Lage



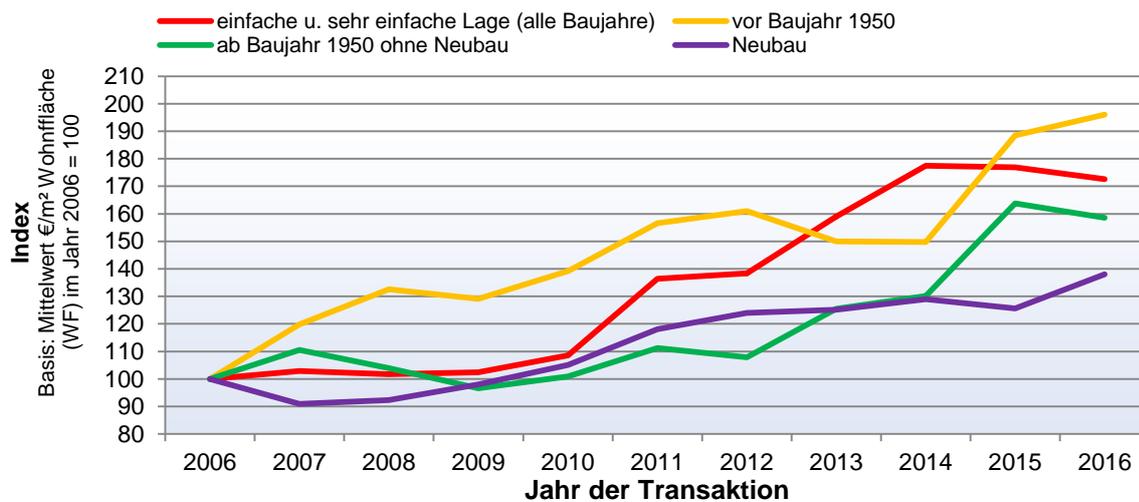
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
alle Baujahresklassen	100	108	111	113	121	125	135	151	165	176	193
- Baujahr vor 1950	100	102	111	112	117	125	138	147	156	170	195
- Baujahr ab 1950 o. Neubau	100	104	100	107	120	129	148	166	178	191	217
- Neubau (Vertrags- u. Vorjahr)	100	120	131	118	137	141	154	167	165	177	175

3.8.4.2 Eigentumswohnungen - mittlere Lage



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Alle Baujahresklassen	100	106	112	120	125	144	156	166	180	200	226
- Baujahr vor 1950	100	116	113	137	118	121	124	140	135	156	170
- Baujahr ab 1950 o. Neubau	100	110	112	116	120	128	133	155	171	189	211
- Neubau (Vertrags- u. Vorjahr)	100	103	112	117	124	131	148	156	163	175	205

3.8.4.3 Eigentumswohnungen – einfache und sehr einfache Lage



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Alle Baujahresklassen	100	103	102	102	109	136	138	159	177	177	173
- Baujahr vor 1950	100	120	133	129	139	157	161	150	150	188	196
- Baujahr ab 1950 o. Neubau	100	111	104	97	101	111	108	126	130	164	159
- Neubau (Vertrags- u. Vorjahr)	100	91	92	98	105	118	124	125	129	126	138

3.9 Wertrelevante Daten

3.9.1 Bodenrichtwerte

3.9.1.1 Bodenrichtwertentwicklung

Da der Gutachterausschuss Frankfurt die Bodenrichtwerte nur alle 2 Jahre zum 1.1. eines geraden Kalenderjahres bestimmt, werden zu Beginn der ungeraden Jahre zusätzliche Marktanalysen durchgeführt. Diese Grundstückswertanalysen stellen keine Bodenrichtwertbestimmung dar, da im Gegensatz zur Bodenrichtwertbestimmung hier keine individuellen Marktveränderungen beachtet werden. Dennoch können diese Bodenwertentwicklungen für die Gutachtenerstellung herangezogen werden.

Bodenwertentwicklung zum 01.01.2017 auf Basis der Bodenrichtwerte 2016

Büronutzung

City - Bankenviertel	+11 %
City - Westend	+13 %
City - Innenstadt	0 %
City-Rand	0 %
Subzentren	0 %
Sonstige Lagen	0 %

Geschäftslage Einzelhandel (o. Flughafen)

Citylage - Ia	0 %
Citylage - Ib	0 %
Citylage - Ic	0 %
Stadtteilzentren	0 %

Gewerbegebiete

Gewerbe, gute Lage (tlw. Handel)	0 %
Gewerbegebiet (klassisch)	0 %
Gewerbegebiet (industriell geprägt)	0 %

Geschosswohnungsbaugelände

Sehr gute Lage	+30 %
Gehobene Lage	+30 %
Mittlere Lage (innenstadtnah)	+20 %
Einfache Lage	+50 %
Sehr einfache Lage	+50 %

Eigenheimgebiete

Sehr gute Wohnlage	+10 %
Gehobene Wohnlage	+10 %
Mittlere Wohnlage	+20 %
Einfache Lage	+10 %
Sehr einfache Lage	+10 %

Historisch gewachsene Ortskerne

Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt	+20 %	Alte Ortskerne - Sachwertmarkt	+20 %
-----------------------------------	-------	--------------------------------	-------

3.9.1.3 Anpassung von Bodenrichtwerten durch Umrechnungskoeffizienten

3.9.1.3.1 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 ermittelt und werden von Zeit zu Zeit überprüft.

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

Die hier angegebenen Umrechnungskoeffizienten sind bei Stichtagen ab dem 01.01.2017 anzuwenden.

WGfZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	0,677	0,729	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	2,085	2,131	2,177	2,222	2,268	2,312	2,357	2,401	2,445
4,	2,488	2,531	2,574	2,617	2,659	2,701	2,743	2,784	2,825	2,866
5,	2,907	2,947	2,987	3,027	3,066	3,105	3,144	3,182	3,221	3,259
6,	3,297	3,334	3,371	3,408	3,445	3,481	3,517	3,553	3,589	3,624
7,	3,659	3,694	3,729	3,763	3,797	3,831	3,865	3,898	3,931	3,964
8,	3,997	4,029	4,062	4,094	4,125	4,157	4,188	4,219	4,250	4,281
9,	4,311	4,341	4,371	4,401	4,431	4,460	4,489	4,518	4,547	4,575

Die Umrechnungskoeffizienten wurden aus zwei Auswertungen generiert. Zum einen wurden die bisher gültigen WGfZ-Umrechnungskoeffizienten bis WGfZ 3,0 überprüft. Zum anderen wurden aus Verkäufen der letzten Jahre von unbebauten Grundstücken, die eine WGfZ über 3,0 aufwiesen, die Koeffizienten für die höheren WGfZ-Zahlen aus einer Regression abgeleitet. Hierzu wurden die Verkaufsfälle zeitlich angepasst und auf eine mittlere Wohnlage normiert.

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.

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.

Der Gutachterausschuss Frankfurt hat in Anlehnung an die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) für die Ermittlung der WGfZ beschlossen, dass diese Flächen soweit keine detaillierteren Erkenntnisse vorliegen mit 66% der Fläche des jeweils darunterliegenden Geschosses anzuhalten sind.

3.9.1.3.2 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 in guten Bürolagen bis zu einer Geschossflächenzahl von ca. 5,0 für sachgerecht. In einfachen Bürolagen ist die lineare Umrechnung nur bis zu einer WGFZ von 2,5 vorzunehmen.

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.

3.9.1.3.3 Eigenheimnutzung

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

Im Regelfall wird die darüber hinausgehende Grundstücksfläche im Innenbereich als 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 m² mit dem vollen Bodenrichtwert angesetzt. Für darüber hinausgehende Grundstücksflächen sind die o. a. Ausführungen entsprechend anzuwenden.

Eine ausschließliche Orientierung an der aktuell aufstehenden Bebauung ist nicht sachgerecht; die Charakteristik des Gebietes ist ebenfalls zu berücksichtigen.

3.9.1.3.4 Einzelhandel

Die folgenden Ausführungen wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im Februar 2016 beraten. Die Bodenrichtwerte 2016 wurden im Bereich Einzelhandel auf dieser Basis beschlossen.

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 WGFZ-Zu- / Abschlags pro Δ WGFZ 1,0:
- komplette Überbauung des Teilgrundstücks (GRZ = 1,0)
 - gleiche Fläche pro Stockwerk, d. h. ein Geschoss entspricht Δ WGFZ 1,0
 - 5 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 Δ WGFZ 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 Δ WGFZ 1,0 [€/m²]:

Teilmärkte im Einzelhandel	linearer Änderungswert je abweichende WGFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren)	Anwendungsbereich
City 1a	1.800 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstabler Wache (4520)		
City 1b	820 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1c	760 €/m ²	WGFZ zw. 2,0-6,0
dezentrale Einkaufslagen	570 €/m ²	WGFZ 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 (WGFZ) 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):

WGFZ Bewertungsobjekt - WGFZ Bodenrichtwertzone = Δ WGFZ

BRW + (Δ WGFZ x Umrechnungskoeffizient) = individueller BRW

Beispiel 1: City 1a; z. B. BRW-Zone 4510 (Zeil); BRW 31.000 €/m² bei WGFZ 5,0; Bewertungsobjekt: WGFZ 4,2; Koeffizient = 1.800 €/m² (s. 3.9.1.3.4, S. 38)

WGFZ 4,2 - WGFZ 5,0 = Δ WGFZ -0,8

31.000 €/m² + (-0,8 x 1.800 €/m²) = 29.560 €/m²

Beispiel 2: dezentrale Einkaufslagen; z. B. BRW-Zone 4540 (Mittlere Berger Straße); BRW 1.800 €/m² bei WGFZ 2,5; Bewertungsobjekt: WGFZ 3,2; Koeffizient = 570 €/m² (s. 3.9.1.3.4, S. 38)

WGFZ 3,2 - WGFZ 2,5 = Δ WGFZ +0,7

1.800 €/m² + (0,7 x 570 €/m²) = 2.200 €/m²

Umrechnungskoeffizienten 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 (WGFZ) auszugehen.
- Das Ungleichgewicht der Geschosserträge ist nicht so prägnant wie in den reinen Einzelhandelsgebieten der Innenstadtzonen City 1a – 1c. Die Abhängigkeit der baulichen Ausnutzung (WGFZ) wird in Analogie zu den Geschosswohnungsbaugebieten gesehen.
- Es empfiehlt sich als Umrechnungskoeffizienten für Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete die Umrechnungskoeffizienten des Wohnungsbaus anzunehmen (s. 3.9.1.3.1, S. 37).

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

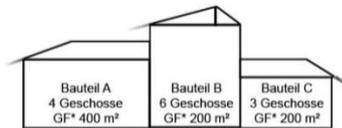
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte 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 5.900 €/m² bei WGFZ 4,0; Grundstücksfläche = 1.000 m² (insgesamt); 800 m² Grundstücksfläche bebaut; Koeffizient = 820 €/m² (s. 3.9.1.3.4, S. 38)

Querschnitt:



Längsschnitt



* GF = Geschossfläche pro Geschoss

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

für Bauteil A (Δ WGFZ 0,0):	$5.900 \text{ €/m}^2 + 0,0 \times 820 \text{ €/m}^2$	=	5.900 €/m^2	Teil-Grundstück Bauteil A
für Bauteil B (Δ WGFZ +2,0):	$5.900 \text{ €/m}^2 + 2,0 \times 820 \text{ €/m}^2$	=	7.540 €/m^2	Teil-Grundstück Bauteil B
für Bauteil C (Δ WGFZ -1,0):	$5.900 \text{ €/m}^2 - 1,0 \times 820 \text{ €/m}^2$	=	5.080 €/m^2	Teil-Grundstück Bauteil C
unbebaute Fläche		=	0 €/m^2	

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

$5.900 \text{ €/m}^2 \times 0,5 + 7.540 \text{ €/m}^2 \times 0,25 + 5.080 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = \mathbf{6.105 \text{ €/m}^2}$ **bebaute Fläche**

3.9.2 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 wurde auf der Basis der Veröffentlichungen von Jones Lang LaSalle geprüft, ob die Mieten marktüblich erzielbar sind. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlich und marktüblich erzielbarer Miete wurde die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten – vor allem Büroobjekte - wurde eine Vermietungsphase von bis zu drei 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. Bei strukturellem Leerstand werden diese Flächen im Ertrag nicht berücksichtigt. Dennoch erforderliche Bewirtschaftungskosten für diese Flächen werden in Ansatz gebracht.

Die marktüblich erzielbare Miete von Wohnungen wurde für die Kapitel 3.9.2.2 bis 3.9.2.3 (ab Seite 42) je nach Vertragsdatum auf Basis des Frankfurter Mietspiegels 2014 (für Vertragsdatum bis 30.05.2016) oder 2016 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 im Regelfall auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert. Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum (3.9.2.6 und 3.9.2.7, S. 43 f.) wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2016 ermittelt. Die durch die HMietBgV eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) wurden nicht beachtet.

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Geschäftshäusern 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 z. T. zu einer erheblichen Reduzierung der Liegenschaftszinssätze.

Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Ertragswertrichtlinie 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.

Sehr niedrige Liegenschaftszinssätze oder sogar negative Liegenschaftszinssätze verhindern eine nachvollziehbare sinnvolle Anwendung des Ertragswertverfahrens. In diesen Teilmärkten wird dringend das Vergleichswertverfahren empfohlen! - Falls dennoch das Ertragswertverfahren herangezogen wird und Bewertungsparameter in Abweichungen zu der Ertragswert-Richtlinie verwandt werden, stellen die in Kapitel 3.9.8 (ab S. 59) ermittelten Nettoanfangsrenditen eine gute Kontrollmöglichkeit des ermittelten Verkehrswertes dar.

3.9.2.1 Büronutzung

(bebaute Grundstücke, Büro und Verwaltung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2015 u. 2016)

	BRW – schlüssel ¹	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Bankenviertel/ Westend/ Innenstadt	461	17	3,1	1,7	4,8	2,8	1,02	35	4.095
(erweiterte) Innenstadt	462	11	2,6	-1,3	5,2	3,5	2,42	30	3.420
City-Rand	463	12	4,4	1,7	7,7	4,7	1,49	36	11.205
Subzentren	464	16	5,7	4,0	7,7	5,3	1,28	43	13.405
Sonstige Lagen	465	3	7,3	5,0	10,5	6,4	2,86	40	12.965

¹Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonennummer

Die zugrunde gelegten Veräußerungen fanden in den Jahren 2015 und 2016 statt. Die Werte ergeben sich aus Veräußerungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. **Nach Auffassung des Gutachterausschusses stellen diese allerdings nicht immer die aktuelle Marktlage dar.**

Die Liegenschaftszinssätze 2016 liegen in Innenstadtnähe teilweise deutlich niedriger als 2015. In den innenstadtfernen Lagen stiegen die Liegenschaftszinssätze über die im Vorjahr ermittelten Werte. Dies entspricht nicht der allgemeinen Marktbeurteilung sondern resultiert daraus, dass einige problembehaftete Immobilien mit hohem Leerstand zum Verkauf kamen. Andererseits werden auch in einfachen Lagen häufig hohe Kaufpreise vereinbart, falls eine gute Ausstattung, langjährige Mietverträge und eine gute Mieterbonität vorliegen - wichtiger als die Lage ist der gesicherte Cash-Flow.

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

Ein Vergleich mit den Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (siehe Anlage 1.3.3.4, ab S. XVI) wird empfohlen.

3.9.2.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2015 und 2016)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
sehr gut	12	2,2	0,6	3,5	2,2	0,78	29	670
gehoben	57	1,5	-0,5	4,0	1,4	1,09	27	910
mittel	65	2,3	-0,7	5,7	2,3	1,59	28	820
einfach/ sehr einfach	28	3,3	-0,1	5,2	3,4	1,21	32	955

3.9.2.3 Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (gem. genutzt), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2015 und 2016)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
sehr gut	5	0,9	-0,8	2,2	1,5	1,30	26	645
gehoben	31	1,7	0,1	3,5	1,8	0,99	28	700
mittel	44	2,8	-0,2	5,7	2,9	1,64	26	625
einfach/ sehr einfach	24	3,0	-0,1	6,3	2,5	1,90	27	560

Bei den herangezogenen Objekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem gewerblichen Flächenanteil unter 20 %. Es wurden nur Wohnlagen abgefragt. Die zugrunde gelegten Veräußerungen stammen aus den Jahren 2015 und 2016.

3.9.2.4 Handel

Verkäufe von primär handelsgeprägten Objekten in den Einkaufslagen liegen nur vereinzelt vor. Sollten diese Daten benötigt werden, wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen. Ein Vergleich mit den Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (siehe Anlage 1.3.3.5, S. XV) wird ebenfalls nahe gelegt.

3.9.2.5 Gewerbe

(bebaute Grundstücke, Gewerbe, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2015 und 2016)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Alle Lagen	4	5,2	4,7	6,5	4,9	0,70	16	5.576

3.9.2.6 Einfamilienwohnhäuser

(bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, Daten: 2016)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2016 (gültig bis 31.05.2018) inkl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie

Für Einfamilienhäuser werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.9.8.2, S.60) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können).

3.9.2.6.1 Zentrale Lage

(Alle Wohnlagen, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, 100%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
Alle	8	-1,1	-5,5	2,6	-1,4	2,62	..

3.9.2.6.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	28	-0,6	-3,6	3,2	-0,7	1,81	20 Jahre
1950 - 1974	35	0,5	-2,3	3,6	0,6	1,18	25 Jahre
1975 - 1999	20	1,7	-0,2	2,8	1,8	0,91	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	7	2,3	1,5	3,1	2,0	0,73	
ab 2010	15	1,7	1,4	2,0	1,7	0,14	

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	26	1,8	-1,3	4,7	1,5	1,43	30 Jahre
1950 - 1974	35	1,9	-0,4	4,9	1,9	1,04	35 Jahre
1975 - 1999	20	2,8	1,3	3,9	2,9	0,78	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	7	3,3	2,3	4,6	2,9	0,94	
ab 2010	15	2,4	2,1	2,8	2,4	0,16	

3.9.2.6.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage (90%-Stichprobe)

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	82	1,7	-2,7	6,9	1,3	2,12	20 Jahre
1950 - 1974	49	1,3	-1,2	3,7	1,2	1,28	25 Jahre
1975 - 1999	31	2,1	0,6	4,7	2,1	0,88	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	20	2,2	1,4	3,4	2,2	0,55	
ab 2010	11	1,8	1,0	2,6	1,8	0,59	

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	82	3,5	0,0	8,1	3,3	1,80	30 Jahre
1950 - 1974	51	3,1	0,9	5,4	2,9	1,24	35 Jahre
1975 - 1999	30	3,4	2,3	5,2	3,3	0,70	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	20	3,2	2,4	4,5	3,2	0,59	
ab 2010	11	2,7	1,6	3,5	2,6	0,66	

3.9.2.7 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Daten: 2016)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen, Verwendung Mietspiegel 2016 (gültig bis 31.05.2018) inklusive Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m², Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie

Für Eigentumswohnungen werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.9.8.3, S.60) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können).

3.9.2.7.1 Zentrale Lage, alle Wohnlagen

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	100	-3,1	-5,7	-0,4	-3,1	1,32	20 Jahre
1950 - 1974	54	-1,3	-3,7	2,2	-1,2	1,42	25 Jahre
1975 - 1999	15	0,5	-0,9	2,3	0,4	0,75	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	17	0,7	-0,1	1,6	0,6	0,47	
ab 2010	86	1,5	0,4	2,2	1,6	0,48	

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	101	-0,3	-2,6	2,2	-0,4	1,08	30 Jahre
1950 - 1974	55	0,5	-1,7	3,1	0,5	1,22	35 Jahre
1975 - 1999	15	1,7	0,4	3,5	1,5	0,81	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	17	1,6	0,7	2,4	1,5	0,47	
ab 2010	86	2,2	1,1	3,1	2,3	0,52	

3.9.2.7.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	53	-2,4	-5,4	1,2	-2,7	1,68	20 Jahre
1950 - 1974	77	1,0	-2,2	4,8	1,3	1,71	25 Jahre
1975 - 1999	47	1,2	-1,5	3,2	1,3	0,99	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	18	1,5	0,5	2,4	1,6	0,56	
ab 2010	104	1,3	0,6	1,9	1,2	0,35	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	54	0,2	-2,4	3,3	0,1	1,42	30 Jahre
1950 - 1974	78	3,1	-0,2	6,6	3,3	1,68	35 Jahre
1975 - 1999	48	2,3	-0,8	4,7	2,4	1,14	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	17	2,3	1,4	3,0	2,6	0,55	
ab 2010	106	2,0	1,2	2,8	1,9	0,39	

3.9.2.7.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	52	-2,1	-5,1	1,7	-2,1	1,85	20 Jahre
1950 - 1974	318	1,3	-2,0	4,9	1,2	1,50	25 Jahre
1975 - 1999	92	1,7	0,1	3,2	1,7	0,77	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	39	1,3	0,3	2,5	1,2	0,59	
ab 2010	884	1,6	-0,1	5,2	1,6	0,55	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	53	1,1	-1,6	4,9	1,0	1,65	30 Jahre
1950 - 1974	318	3,4	0,0	7,3	3,3	1,44	35 Jahre
1975 - 1999	90	3,0	1,3	4,8	3,0	0,79	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	40	2,3	1,0	3,5	2,1	0,66	
ab 2010	884	2,4	0,7	6,4	2,4	0,58	

3.9.2.8 Spezialimmobilien

Aufgrund der geringen Anzahl von Transaktionen können keine Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien (Discounter, Fachmärkte, Pflegeheime etc.) ermittelt werden. Der Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung nachfolgender Liegenschaftszinssätze:

Kategorie	Liegenschaftszinssatz			Rohertragsfaktor*		Gesamtnutzungsdauer	Anforderungen
	von	Schwerpunkt	bis	von	bis		
Discounter/ Fachmärkte	5,00	5,75	6,50	12,0 fach	15,0 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Verbraucher- märkte/ großflächiger Einzelhandel	5,25	6,00	6,75	12,0 fach	15,0 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Gewerbe/ Werkstätten	5,00	6,25	7,25	11,5 fach	15,0 fach	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Pflegeheim	4,75	5,75	6,75	13,0 fach	17,0 fach	40-50 Jahre	Ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge
Hotel	4,25	5,00	6,50	13,5 fach	18,0 fach	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Logistik	4,50	5,75	7,25	12,5 fach	17,5 fach	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m ² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe>10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Studenten- wohnheim/ betreutes Wohnen	4,75	5,50	6,25	14,0 fach	17,0 fach	40-50 Jahre	

*gerechnet

3.9.2.9 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

3.9.3 Gebädefaktoren

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

3.9.3.1 Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen), geeignete KV, 90%-Stichprobe, Daten: 2016)

Gebädefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- Fläche [m ²]
Baujahr vor 1950							
44	2.544	1.675	4.000	2.428	653	23	457
Baujahr 1950 – 1974							
26	2.461	1.527	3.550	2.311	571	26	857
Baujahr 1975 – 1999							
4	2.282	1.692	3.125	2.155	657	37	2.365
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten							
0	-	-	-	-	-	-	-
Baujahr Neubauten							
0	-	-	-	-	-	-	-

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr vor 1950	6,8	36,4	36,4	11,4	9,1
Baujahr 1950-1974	7,7	34,6	50,0	7,7	0,0
Baujahr 1975-1999	0,0	0,0	50,0	50,0	0,0
Baujahr ab 2000 o. Neubau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neubau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Gebädefaktoren nach Lagen

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- Fläche [m ²]
Sehr gute Lage							
6	3.263	2.043	4.379	3.405	708	27	691
Gehobene Lage							
27	2.871	1.675	4.126	2.837	727	25	577
Mittlere Lage							
29	2.278	1.527	3.125	2.296	436	26	855
Einfache Lage							
9	2.088	1.692	2.489	2.052	269	26	839
Sehr einfache Lage							
5	2.303	1.699	3.170	2.260	546	33	533

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]				
	vor 1950	1950-1974	1975-1999	ab 2000 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	71,4	28,6	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	62,1	37,9	0,0	0,0	0,0
Mittlere Lage	51,5	42,4	6,1	0,0	0,0
Einfache Lage	50,0	30,0	20,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	80,0	0,0	20,0	0,0	0,0

3.9.3.2 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2016)

Gebädefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- Fläche [m ²]
Baujahr vor 1950							
23	3.247	2.105	4.870	3.284	709	23	78
Baujahr 1950 – 1974							
21	2.997	1.648	4.256	3.081	715	25	99
Baujahr 1975 – 1999							
23	3.412	2.733	4.400	3.347	439	38	138
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten							
16	3.725	2.846	4.583	3.727	554	58	136
Baujahr Neubauten							
6	5.098	5.037	5.157	5.094	52	0	152

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr vor 1950	0,0	56,5	39,1	0,0	4,3
Baujahr 1950-1974	4,8	4,8	57,1	33,3	0,0
Baujahr 1975-1999	8,7	26,1	60,9	4,3	0,0
Baujahr ab 2000 o. Neubau	0,0	12,5	87,5	0,0	0,0
Neubau	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0

Gebädefaktoren nach Lagen

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- Fläche [m ²]
Sehr gute Lage							
5	4.792	3.471	7.840	3.646	1.885	41	149
Gehobene Lage							
29	3.775	2.105	5.365	3.600	970	22	110
Mittlere Lage							
48	3.409	2.192	4.870	3.379	605	38	117
Einfache Lage							
7	2.777	1.963	3.762	2.786	562	27	103
Sehr einfache Lage							
1	..	..	..	..	..	..	..

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]				
	vor 1950	1950-1974	1975-1999	ab 2000 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	20,0	20,0	60,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	43,3	6,7	20,0	6,7	23,3
Mittlere Lage	16,7	25,9	27,8	29,6	0,0
Einfache Lage	0,0	87,5	12,5	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Diese Daten dienen nur einem Marktüberblick. Um sie als Vergleichswerte für Verkehrswertgutachten heranziehen zu können, bedarf es der Beachtung weiterer Einflussgrößen u.a. der Wohnungsgröße und der Grundstücksgröße. Wie im Kapitel 3.9.5, Seite 51 ff., erkennbar, hat vor allem die Lage einen starken Einfluss auf den Verkehrswert.

3.9.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90 %-Stichprobe, Daten: 2016)

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.

Bei der Ermittlung der Ertragsfaktoren wurden bis 2016 nur Verträge mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 35 Jahren betrachtet. Aufgrund der durch die Sachwertrichtlinie geänderten Gesamtnutzungsdauern waren die 2013 und 2014 eingeflossenen Fallzahlen sehr gering, da überwiegend Gebäude mit kurzer Restnutzungsdauer verkauft wurden. Aus diesem Grund werden die Ertragsfaktoren seit dem Marktbericht 2016 für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren betrachtet. Darüber hinaus werden auch die Ertragsfaktoren für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer unter 30 Jahren ermittelt. Wie aus den Tabellen 3.9.4.1 und 3.9.4.2 zu erkennen ist, sind die Ertragsfaktoren der Gebäude mit längerer Restnutzungsdauer nahezu identisch mit denen der Gebäude mit geringer Restnutzungsdauer. Die Analyse über die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von den Baujahren kommt zu dem Ergebnis, dass bei Gebäuden mit älteren Baujahren der Liegenschaftszinssatz niedriger ist. Der Einfluss von Bautyp und Baujahr ist nach Auffassung des Gutachterausschusses größer als der Einfluss der Restnutzungsdauer.

Es wird aufgrund des Stichprobenumfangs darauf verzichtet, die Ertragsfaktoren nach Lagen und Baujahresklassen zu unterscheiden. Die ausgewiesenen Minima und Maxima geben durchaus das Spektrum der unterschieden Lagen wieder. Je besser die Lage, desto höher ist in der Regel auch der Ertragsfaktor.

3.9.4.1 Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
39	21,6	13,8	31,1	21,9	4,6	29,8	880
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
26	21,4	15,5	28,8	20,9	3,7	29,7	890
Büro- und Verwaltungsgebäude							
22	16,8	9,9	24,2	15,6	4,6	42,3	10.069

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

Lage	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	10,3	0,0	22,7
Gehoben	33,3	23,1	4,5
Mittel	35,9	42,3	18,2
Einfach	12,8	26,9	50,0
Sehr einfach	7,7	7,7	4,5

3.9.4.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
31	21,7	13,4	32,5	20,8	4,8	22,2	592
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
16	21,2	15,4	25,8	21,0	2,9	22,2	610
Büro- und Verwaltungsgebäude							
11	17,3	7,9	24,8	18,3	5,4	21,0	6.759

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	6,5	0,0	30,0
Gehoben	41,9	37,5	30,0
Mittel	35,5	37,5	10,0
Einfach	12,9	18,8	30,0
Sehr einfach	3,2	6,3	0,0

3.9.5 Sachwertfaktoren

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke des Sachwertmarktes ermöglichen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) gemäß § 14 ImmoWertV einen Rückschluss auf den Verkehrswert. Zur Bestimmung dieser Faktoren 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 3.9.1.3.3 (S. 38) berücksichtigt.
- Es wurden nur Kaufverträge mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. € herangezogen.
- Die Außenanlagen wurden abhängig von der Grundstücksgröße in Ansatz gebracht (bis 300 m² 5.000 €, 300-500 m²: 7.500 €, 500-1.000 m²: 10.000 €, über 1.000 m²: individuell). Garagen und andere bauliche Anlagen wurden gesondert berücksichtigt.

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt seit 2016 nach den Empfehlungen der ZGGH. Abweichend zu dem Modell der ZGGH wurden die Sachwertfaktoren in Frankfurt am Main nicht für einzelne Bodenrichtwertbereiche (Spannen) ermittelt, weil für dieses detaillierte Vorgehen nicht genügend Daten vorlagen. Stattdessen wurden die Sachwertfaktoren lagebezogen ermittelt. Dazu wurden die Sachwertfaktoren mit den vorläufigen Sachwerten in Relation gesetzt. Aus diesen Diagrammen wurde die Formel zur Bestimmung der Sachwerte abgeleitet.

Sachwertfaktoren werden nur in den Bereichen angegeben, in denen auch tatsächlich Daten vorlagen. Eine Extrapolation von Sachwertfaktoren für vorläufige Sachwerte, in denen keine Daten vorliegen, wird nicht empfohlen.

Das vorliegende Datenmaterial ist teilweise sehr heterogen, was sich im niedrigen Bestimmtheitsmaß (R^2) der Stichproben niederschlägt. Falls eine Gegenüberstellung zwischen dem Sachwert und dem erzielten Kaufpreis erfolgt wäre, so würden sich R^2 -Werte von größer 0,5 ergeben. Beide Darstellungsarten führen zu sich entsprechenden Ergebnissen. Daher sind die ermittelten Sachwertfaktoren in jedem Fall einer kritischen Würdigung zu unterziehen und ggf. durch das Heranziehen von Vergleichswerten zu konkretisieren.

Bei zwei Teilmärkten in der mittleren Lage ergeben sich mit zunehmenden Sachwert steigenden Kurven. Dies entspricht nicht dem üblichen Marktverhalten. Bei vielen Teilmärkten zeigt sich eine Punktwolke, sodass eine Abhängigkeit zwischen zunehmendem Sachwert und Sachwertfaktor schwer ableitbar ist. Es ist zu prüfen, ob ein Heranziehen des Mittelwertes nicht sachgerechter ist.

In der Kategorien „Reihenendhäuser/Doppelhaushälften“ war das Datenmaterial in der einfachen und sehr einfachen Lagen nicht ausreichend, um Sachwertfaktoren zu ermitteln. Für diese Segmente sind die vorliegenden Daten ohne Auswertung im Diagramm abgetragen.

3.9.5.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

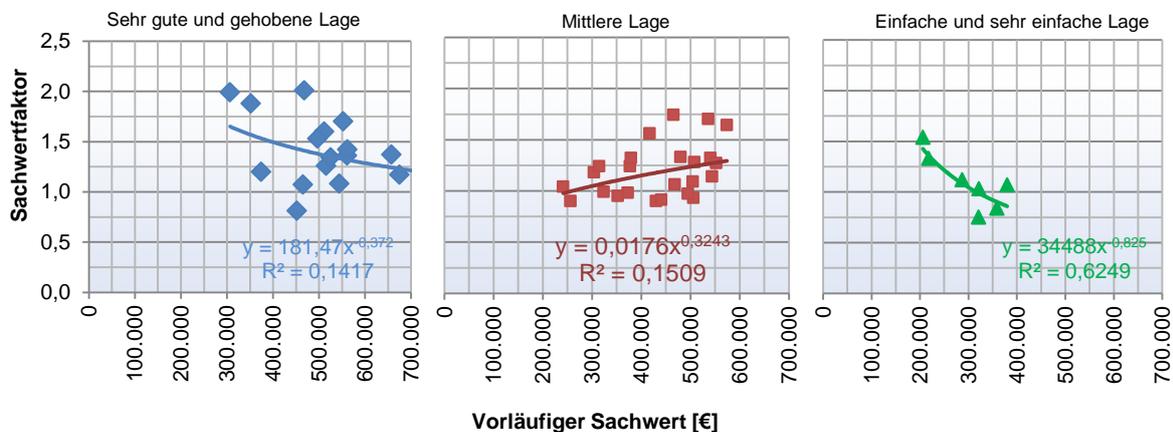
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Bungalows und Villen)

Bei großen Grundstücken wurde bis 550 m² (bei Grundstücken mit villenartiger Bebauung bis 1.000 m²) der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche wurde mit einem Drittel angesetzt. Bei allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nur Grundstücke mit einer Maximalgröße von 1.000 m² in die Auswertung einbezogen.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			
250.000		0,99	1,21
300.000		1,05	1,04
350.000	1,57	1,11	0,92
400.000	1,50	1,15	0,82
450.000	1,43	1,20	
500.000	1,38	1,24	
550.000	1,33	1,28	
600.000	1,29	1,32	
650.000	1,25		
700.000	1,21		

Datengrundlage

Kauffälle	17	48	7
Bestimmtheitsmaß R ²	0,1417	0,1509	0,6469
Ø Sachwertfaktor	1,41	1,20	1,10
Ø vorl. Sachwert [€]	522.800	432.800	298.900
Ø Grundstücksgröße [m ²]	580	590	570
empf. Anwendungsbereich [m ²]	<= 1.000 m ²	<= 1.000 m ²	<= 1.000 m ²
Ø BRW [m ²]	684	537	423
Ø RND [Jahre]	33	29	23
Ø BGF [m ²]	372	358	242
Ø Wohnfläche [m ²]	172	161	109
empf. Anwendungsbereich [m ²]	100-500 m ²	100-500 m ²	100-500 m ²
Ø Wert Außenanlage [€]	8.950	10.600	10.800
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,2	4,1	5,8
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	57,49	66,04	77,91
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4.390	3.370	3.050
empf. Anwendungsbereich [€/m ²]	2.500 - 6.050	1.700 - 6.750	2.100 - 4.150



3.9.5.2 Reihenhendhäuser und Doppelhaushälften

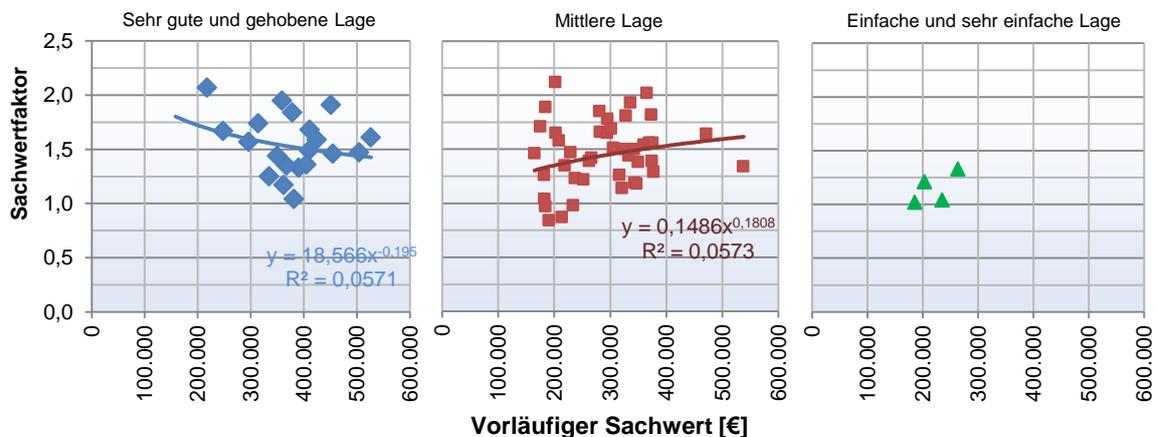
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

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

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000		1,28	..
200.000		1,35	
250.000	1,64	1,41	
300.000	1,59	1,45	
350.000	1,54	1,49	
400.000	1,50	1,53	
450.000	1,47		
500.000	1,44		
550.000	1,41		
600.000			
650.000			
700.000			

Datengrundlage

Kauffälle	20	43	4
Bestimmtheitsmaß R ²	0,0571	0,0573	..
Ø Sachwertfaktor	1,55	1,47	1,15
Ø vorl. Sachwert [€]	379.350	290.750	..
Ø Grundstücksgröße [m ²]	340	300	..
empf. Anwendungsbereich [m ²]	<= 750 m ²	<= 750 m ²	..
Ø BRW [m ²]	739	534	..
Ø RND [Jahre]	39	41	..
Ø BGF [m ²]	261	250	..
Ø Wohnfläche [m ²]	142	127	..
empf. Anwendungsbereich [m ²]	100-300 m ²	100-300 m ²	..
Ø Wert Außenanlage [€]	7.350	7.000	..
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,5	3,6	..
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	..
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	45,55	43,04	..
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4.210	3.370	..
empf. Anwendungsbereich [€/m ²]	2.650 - 6.500	1.800 - 4.900	..



3.9.5.3 Reihemittelhäuser

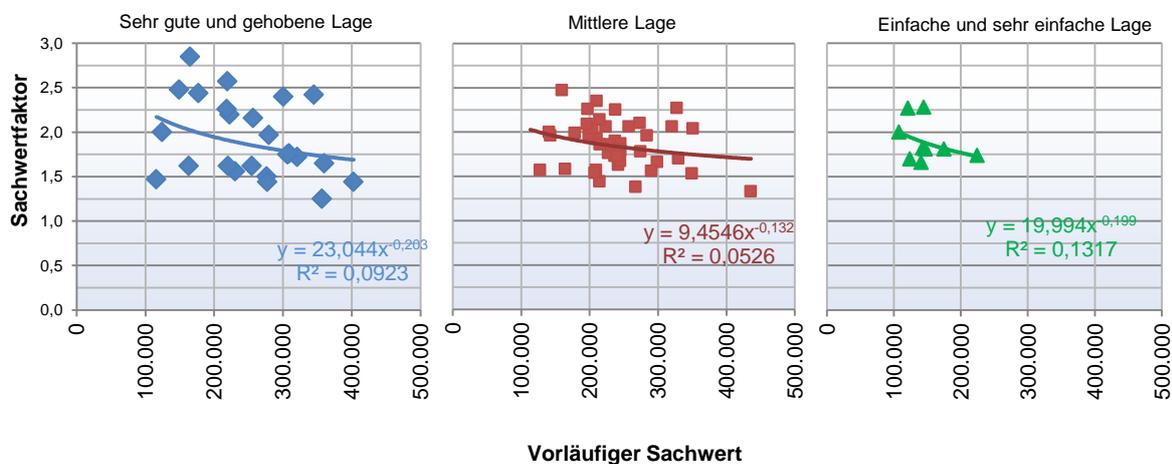
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

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

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000	2,05	1,96	1,87
200.000	1,93	1,89	1,76
250.000	1,85	1,83	1,69
300.000	1,78	1,79	
350.000	1,73	1,75	
400.000	1,68		
450.000			
500.000			
550.000			
600.000			
650.000			
700.000			

Merkmale der Datengrundlage

Kauffälle	24	43	9
Bestimmtheitsmaß R ²	0,0923	0,0526	0,1317
Ø Sachwertfaktor	1,92	1,86	1,90
Ø vorl. Sachwert [€]	252.100	240.450	147.300
Ø Grundstücksgröße [m ²]	220	210	200
empf. Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [m ²]	672	543	409
Ø RND [Jahre]	36	42	27
Ø BGF [m ²]	243	242	221
Ø Wohnfläche [m ²]	125	128	102
empf. Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlage [€]	6.800	6.800	5.300
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,9	3,7	3,6
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	32,49	26,82	30,59
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	3.800	3.480	2.750
empf. Anwendungsbereich [€/m ²]	2.100 - 5.650	2.200 - 5.300	1.950 - 3.750



3.9.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Zwischen dem 01.01.2016 und dem 31.12.2016 wurden insgesamt 192 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 145 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden kann. Basierend auf diesen 145 Fällen (100 % Stichprobe) ergab sich ohne weitere Extremwertbereinigung:

Für **Neubauten** sowie die Baujahresklasse **ab 1975 ohne Neubauten** liegt nur eine geringe Anzahl von Verkäufen vor, so dass hier nur eine von der Größe und der Lage unabhängige Aussage möglich ist. Für **Neubauten** liegt nur ein ausgewerteter Verkauf vor, für die Baujahresklasse **ab 1975 ohne Neubauten** liegt der Sachwertfaktor bei 9 Verkäufen Ø 1,85 (Minimum 1,26 und Maximum 2,94).

Bei Gebäuden mit Baujahren **zwischen 1950 und 1974** liegen insgesamt 47 Fälle vor. Der Sachwertfaktor liegt für diese 47 Objekte im Mittel bei 1,67. In dieser Baujahresklasse zeigt sich, dass insbesondere Objekte bis 1000 m² Wohn-/Nutzfläche in gehobenen und mittleren Lagen gehandelt werden.

Baujahr 1950-1974	Größe (WF/NF)	Lage	
	bis 1000 m ²	gehoben	mittel
	Anzahl	15	19
	Mittelwert	1,71	1,68
	Minimum	0,78	1,01
	Maximum	3,34	2,54

Die meisten Objekte wurden in der Baujahresklasse „vor 1950“ gehandelt. Zwar gibt es nur wenige Objekte mit einer Wohn-/Nutzfläche von über 1000 m², aber bei den 2 ausgewerteten Objekten liegt der Sachwertfaktor über 2,0 (Ø 2,88).

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 1950 möglich ist.

Baujahr vor 1950	Größe (WF/NF)	Lage			
	bis 400 m ²	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
	Anzahl	7	8	14	12
	Mittelwert	3,15	1,88	1,74	1,73
	Minimum	1,45	0,81	1,04	0,98
	Maximum	6,38	2,96	2,38	2,52
	400 - 1.000 m²				
	Anzahl	5	20	8	9
	Mittelwert	1,25	1,62	2,28	2,40
	Minimum	0,87	0,93	1,29	2,01
	Maximum	1,46	2,85	3,37	3,06

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. Mittlerweile ist aber auch für Objekte in weniger gesuchten Lagen ein signifikanter Anstieg der Sachwertfaktoren zu verzeichnen.

In 2015 und 2016 wurden insgesamt 8 Objekte mit einem Verkehrswert von über 10 Mio. € verkauft. Bei diesen liegt der mittlere SWF bei 1,69 (Spanne 1,33 bis 2,07).

3.9.7 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte (Eigenheimmarkt)

In diesem Kapitel werden finanzmathematische Werte und Kaufpreise gegenübergestellt: In den Diagrammen sind alle verwendeten finanzmathematischen Werte und bereinigten Kaufpreise als Punktwolke dargestellt, sowie die jeweils zugehörige Regressionsgerade, deren Funktion und das Bestimmtheitsmaß R^2 .

Die Wertermittlungsrichtlinie 2006 sieht für die Bewertung von Erbbaurechten die Anwendung von Vergleichsfaktoren oder Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) nach dem finanzmathematischen Modell vor.

Bei der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes wurden die Vorgaben der Magistratsvorlage M 84 vom 22.04.2016 berücksichtigt. Die Vorlage sieht für Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser außerhalb von Siedlungsgebieten eine generelle Laufzeit von 99 Jahren sowie einen dinglichen jährlichen Ausgangserbbauzins von 5 % aus dem halben Bodenrichtwert (also 2,5 % des Bodenwertes) für Baulandflächen (bis 465 m² Grundstücksfläche) und von 10 % des vollen Erbbauzinses für die über 465 m² Grundstücksfläche hinausgehende Fläche (Gartenland) vor. Für Siedlungsgebiete legt die Magistratsvorlage ggf. abweichende Ablaufzeiten der Erbbaurechtsverträge vor, damit in den Siedlungsgebieten ein einheitliches Ablaufdatum sichergestellt ist. 2013 wurde der Erbbauzins in Siedlungsgebieten nach dem Verbraucherpreisindex auf einen Betrag von 6,40 €/m² (0,64 €/m² für Gartenlandflächen) angepasst. Für die Ermittlung des finanzmathematischen Wertes wurde die Differenz aus dem bundesweit einheitlichen Verzinsungsbetrag des Bodens von 3,5 % und dem zuvor beschriebenen künftigen Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbauvertrages kapitalisiert.

Die Magistratsvorlage M 84 kann über folgenden Link im PARLIS eingesehen werden:
https://www.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?W=DOK_NAME=%27M_84_2016%27

Analog zur Bestimmung von Sachwertfaktoren im üblichen Eigenheimmarkt wurden die gleichen Kriterien angehalten (NHK 2010, Regelgrundstücksgrößen etc.), siehe dazu Kapitel 3.9.5, ab S. 51). Aufgrund der geringen Anzahl wurde nicht zwischen den Lagestufen und den einzelnen Gebäudetypen (freistehende Gebäude, Doppelhäuser, Reihenhäuser) unterschieden.

Beispiel Berechnung finanzmathematischer Wert

(unter Berücksichtigung der Regelgrundstücksgröße)

Vorgaben: Doppelhaushälfte im Siedlungsgebiet Goldstein,
Grundstücksgröße 680 m², BRW 410 €/m²,
Zeitwert Gebäude- und Außenanlagen 150.000 €
Bundeseinheitlicher Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 3,5 % (Liegenschaftszinssatz)
Vervielfältiger bei 3,5 % und einer Laufzeit von 96 Jahren: 27,52

Bodenwert: $(400 \text{ m}^2 \times 410 \text{ €}) + (280 \text{ m}^2 \times 410 \text{ €} \times 33 \%) = 201.884 \text{ €}$

Erbbauzins pro m² bei 3,5 % $201.884 \text{ €} \times 3,5 \% / 680 \text{ m}^2 = 10,39 \text{ €/m}^2$

Erbbauzins nach M 84 pro m²: $\frac{(465 \text{ m}^2 \times 6,4 \text{ €}) + (215 \text{ m}^2 \times 0,64 \text{ €})}{680 \text{ m}^2} = 4,58 \text{ €/m}^2$

Differenz Erbbauzins: $10,39 \text{ €} - 4,58 \text{ €} = 5,81 \text{ €/m}^2$

Finanzmathematischer Wert: $(5,81 \text{ €/m}^2 \times 27,52 \times 680 \text{ m}^2) + 150.000 \text{ €} = 258.726 \text{ €}$

Verkehrswert gem.

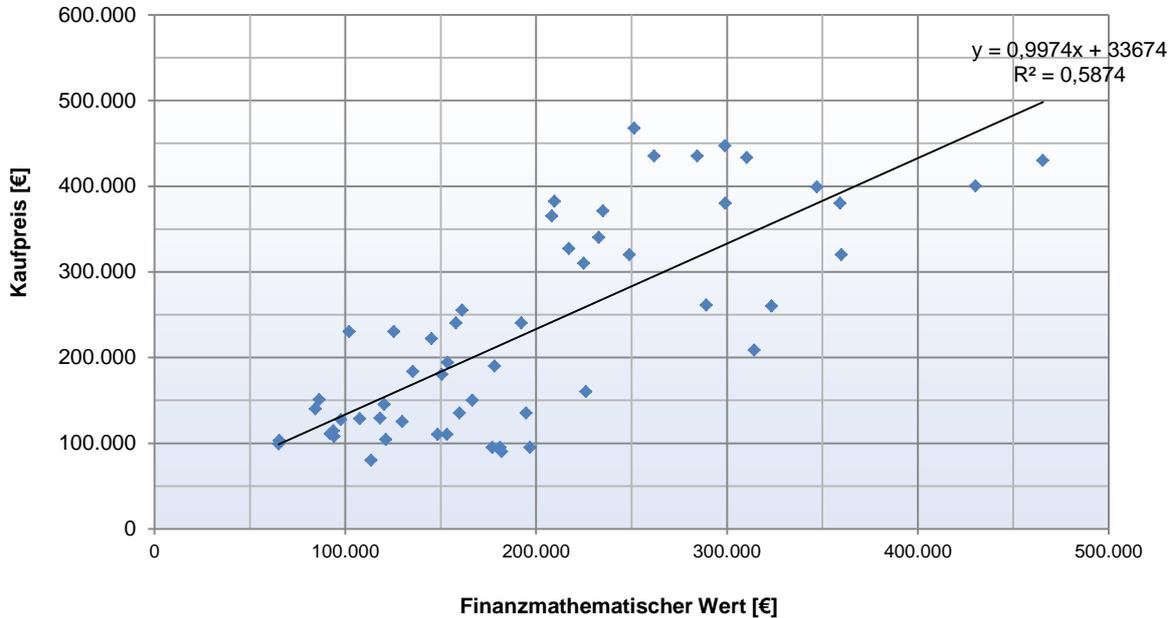
Vergleichsfaktorformel

(s. 3.9.7.3, S. 58) $0,6992 \times (201.884 \text{ €} + 150.000 \text{ €}) + 21.271 = 267.308 \text{ €}$

In den Stichproben der Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell (Kapitel 3.9.7.1 und 3.9.7.2, S. 57) sowie der Vergleichsfaktoren (3.9.7.3 und 3.9.7.4, S. 58) sind Verträge mit angepassten Konditionen und Neuverträge enthalten. Beim Vergleich der beiden Verfahren kann es daher zu Abweichungen kommen.

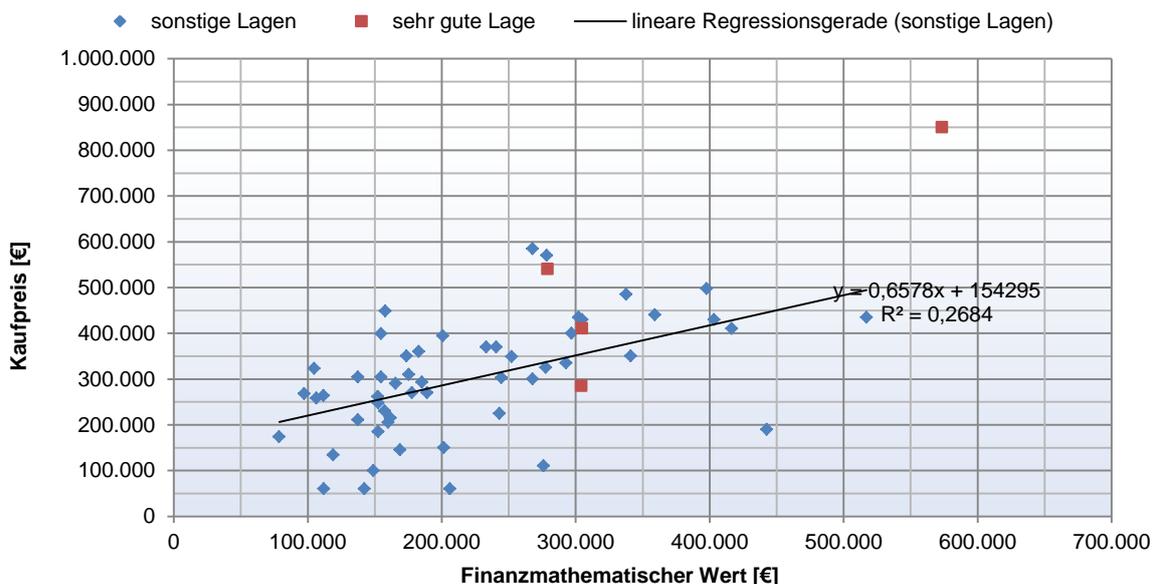
3.9.7.1 Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell in Siedlungsgebieten

Daten aus den Jahren 2015 und 2016; Umfang: 55 Fälle, davon rd. 40 % aus 2015
Grundstücksgröße: 132 m² bis 917 m², Wohnfläche: 58 m² bis 287 m²
Restlaufzeit des Erbbauvertrages: bis 2111, Baujahre: 1932 bis 2008; Mittelwert: 1947
In Siedlungsgebieten wurden keine Verkäufe in sehr guten Lagen beurkundet.



3.9.7.2 Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell in Einfamilienhaus-Gebieten außerhalb von Siedlungsgebieten

Daten aus den Jahren 2015 und 2016; Umfang: 57 Fälle, davon rd. 25 % aus 2015
Grundstücksgröße: 91 m² bis 1.365 m², Wohnfläche: 38 m² bis 269 m²
Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 0 bis 99 Jahre, Mittelwert: 62
Baujahre: 1870 bis 2009, Mittelwert: 1953
Verkäufe in „sehr guten Lagen“ sind nicht in die Ermittlung eingeflossen; sie dienen lediglich der Illustration. Die Anwendbarkeit der Sachwertfaktoren bezieht sich nur auf gehobene bis sehr einfachen Lagen.



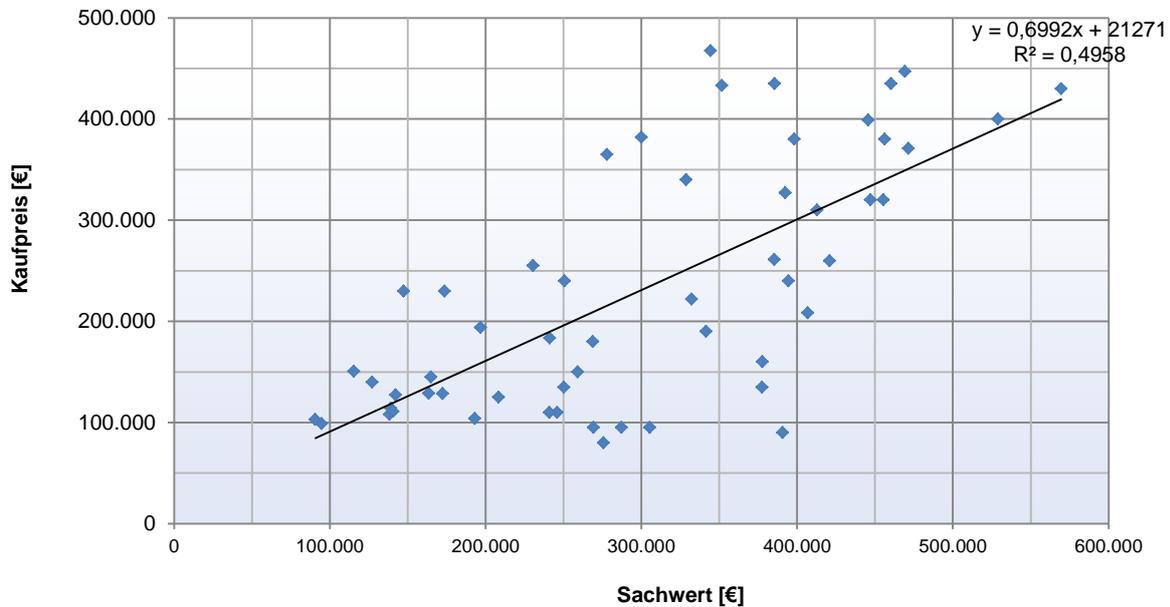
3.9.7.3 Vergleichsfaktoren in Siedlungsgebieten

Daten aus den Jahren 2015 und 2016; Umfang: 55 Fälle, davon rd. 40 % aus 2015

Grundstücksgröße: 132 m² bis 917 m², Wohnfläche: 58 m² bis 287 m²

Baujahre: 1932 bis 2008; Mittelwert: 1947

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. In den Siedlungsgebieten wurden keine Transaktionen in sehr guten Lagen beurkundet.



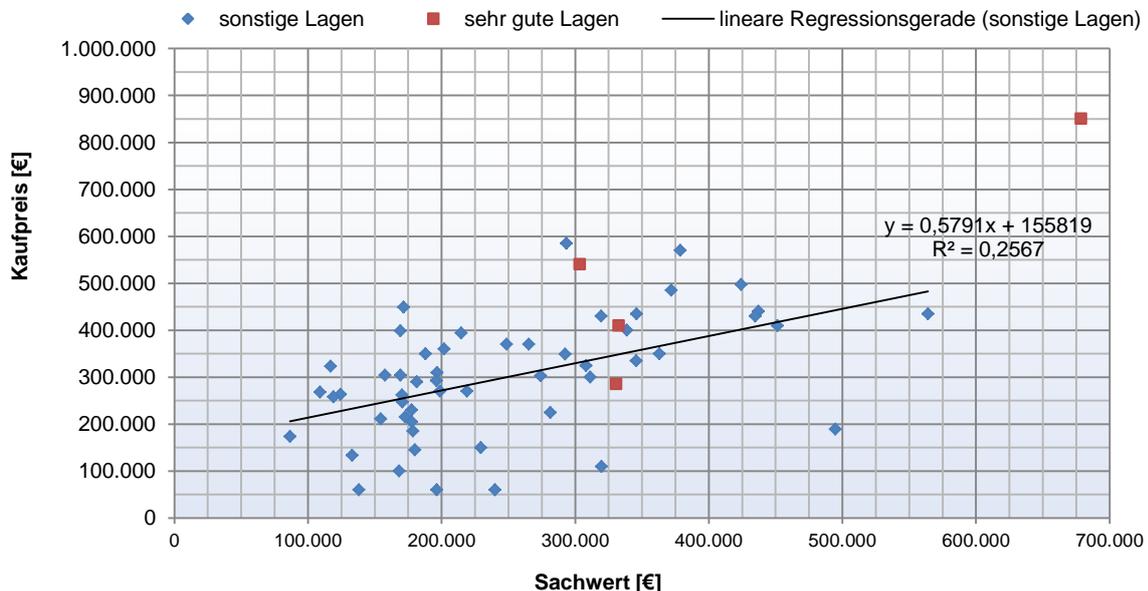
3.9.7.4 Vergleichsfaktoren in Einfamilienhaus-Gebieten außerhalb von Siedlungsgebieten

Daten aus den Jahren 2015 und 2016; Umfang: 57 Fälle, davon rd. 25 % aus 2015

Grundstücksgröße: 91 m² bis 1.365 m², Wohnfläche: 38 m² bis 269 m²

Baujahre: 1870 bis 2009, Mittelwert: 1953

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 gehobene bis sehr einfachen Lagen. Verkäufe in „sehr guten Lagen“ sind nicht in die Ermittlung eingeflossen; sie dienen lediglich der Illustration.



3.9.8 Nettoanfangsrenditen

3.9.8.1 Büro, Handel, Mehrfamilienhäuser

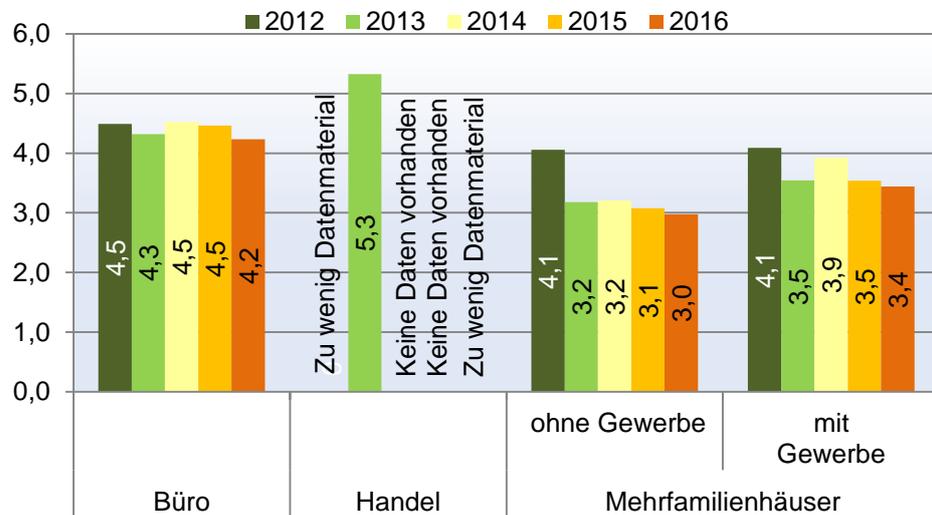
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

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 €/m² berücksichtigt.
- Die Erwerbsnebenkosten wurden mit 10,0 % angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Ertragswertrichtlinie ermittelt.



Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen	Mehrfamilienhäuser			
	Büro	Handel	ohne Gewerbe	mit Gewerbe
2012	23	4	75	66
2013	18	5	59	49
2014	26	0	95	49
2015	33	0	101	60
2016	35	3	74	45

Eine Konkretisierung der Erwerbskosten ist derzeit schwer möglich. Durch die unterschiedliche Erhöhung der Grunderwerbssteuer in den einzelnen Bundesländern variieren die Erwerbskosten je nach Bundesland. Darüber hinaus wird nicht bei jedem Verkaufsfall ein Makler eingeschaltet. Die Erwerbsnebenkosten werden mit 10 % angenommen.

Die Nettoanfangsrenditen im Bürobereich liegen seit Jahren bei etwa 4,5 %, was ein Beleg dafür ist, dass der Bürosektor sich nach der Immobilienkrise stabilisiert hat.

Die Nettoanfangsrenditen im Handelssektor sind sehr uneinheitlich. Beste Einkaufslagen weisen extrem niedrige Anfangsrenditen auf. Die Handelsobjekte in den Einkaufslagen der Stadtteilen können nur mit erhöhten Nettoanfangsrenditen veräußert werden.

Die Nettoanfangsrendite im reinen Mehrfamilienhausbereich liegen seit 2013 nur noch knapp über 3 %, 2016 lag der Mittelwert bei 3 %. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein eingeschränktes Angebot auf eine erhöhte Nachfrage stößt und somit die Kaufpreise erheblich gestiegen sind. Ein gewerblicher Anteil bei den Mehrfamilienhäusern erhöht die Nettoanfangsrendite um rd. 0,5 %.

3.9.8.2 Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, Daten: 2016)
Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2016 (gültig bis 31.05.2018) inkl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie

3.9.8.2.1 Zentrale Lage, alle Wohnlagen

(100%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
Alle	8	1,9	0,9	3,6	1,7	0,88

3.9.8.2.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	27	2,4	1,0	3,5	2,5	0,69
1950 - 1974	35	2,2	1,4	3,9	2,2	0,56
1975 - 1999	20	2,6	1,9	3,1	2,6	0,38
2000 - 2009	7	2,7	2,0	3,8	2,4	0,67
ab 2010	15	2,1	1,9	2,3	2,1	0,11

3.9.8.2.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	84	3,3	1,1	5,9	3,1	1,01
1950 - 1974	50	2,8	1,6	4,2	2,8	0,64
1975 - 1999	29	3,0	2,3	4,2	2,8	0,41
2000 - 2009	20	2,6	2,2	3,5	2,6	0,37
ab 2010	12	2,2	1,5	2,8	2,2	0,44

3.9.8.3 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Daten: 2016)
Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,
Verwendung Mietspiegel 2016 (gültig bis 31.05.2018) inklusive Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie

3.9.8.3.1 Zentrale Lage, alle Wohnlagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	103	1,7	0,8	2,7	1,6	0,39
1950 - 1974	57	1,7	0,9	2,9	1,7	0,48
1975 - 1999	15	1,9	1,3	2,9	1,8	0,51
2000 - 2009	18	1,6	1,1	2,1	1,6	0,26
ab 2010	86	2,0	1,3	2,5	2,0	0,32

3.9.8.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

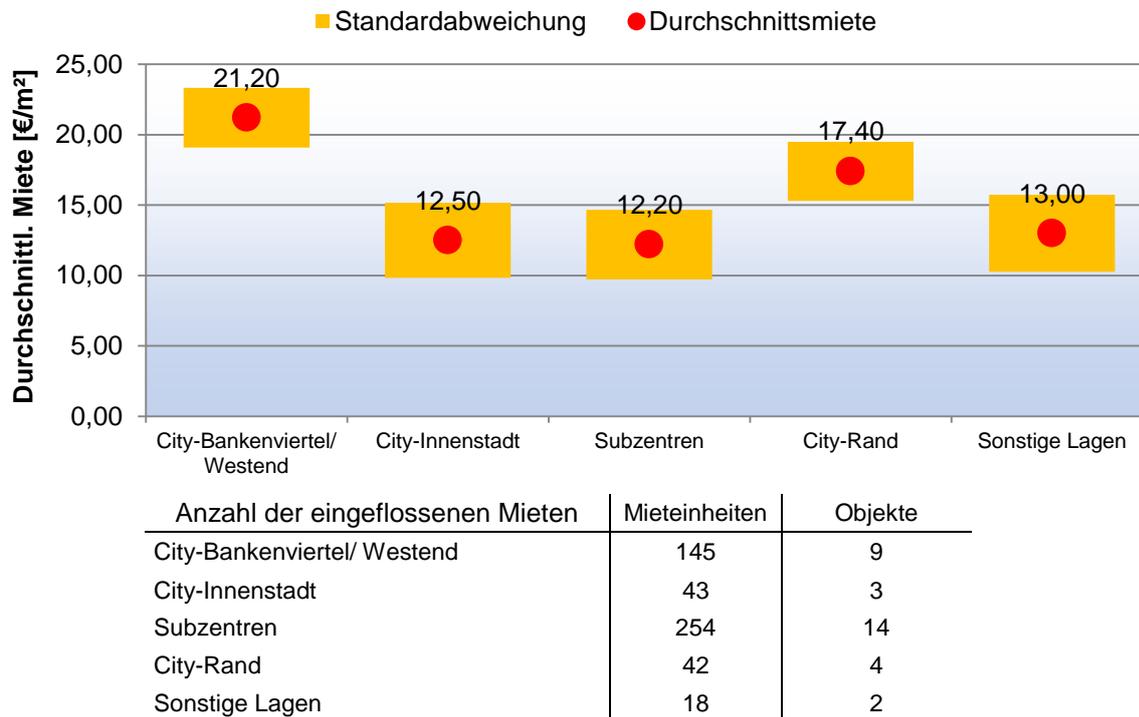
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung
bis 1949	55	2,0	1,0	3,5	1,8	0,58
1950 - 1974	80	3,0	1,4	5,1	3,1	0,92
1975 - 1999	56	2,3	1,0	4,5	2,2	0,69
2000 - 2009	19	2,0	1,5	2,5	2,1	0,30
ab 2010	110	1,8	1,3	2,3	1,8	0,23

3.9.8.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung
bis 1949	59	2,4	0,9	4,1	2,4	0,75
1950 - 1974	329	3,2	1,3	5,7	3,2	0,82
1975 - 1999	100	2,6	1,7	3,9	2,6	0,47
2000 - 2009	43	2,1	1,4	2,8	2,0	0,38
ab 2010	888	2,1	1,2	4,8	2,1	0,36

3.9.9 Büromieten 2016

(bebaute Grundstücke, Büro und Verwaltung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)



Die Durchschnittsmieten wurden aus tatsächlich gezahlten Mieten in 2016 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. Bei der Ermittlung der Büromieten wurde die Nutzung der vermieteten Einheit abgefragt. 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 heranzuziehen.

Im Bereich **City-Bankenviertel/Westend** lag die Miete rd. 5,- €/m² über dem mittleren Wert des Vorjahres (durchschnittlich 16,50 €/m²). Die Ursache hierfür dürfte die zentrale Lage der Objekte sein, aus denen die Mieten 2016 erfasst wurden. Auch in der Lage „**City-Rand**“ zeigte sich gegenüber 2015 (durchschnittlich 15,10 €/m²) eine Steigerung von mehr als 2,- €/m² - 2016 wurden überwiegend Mieten aus veräußerten Neubauten erfasst.

In den **Subzentren** liegt die erzielte Durchschnittsmiete über dem sehr niedrigen Wert von 2015 (durchschnittlich 10,90 €), liegt aber noch immer deutlich hinter den Werten der Jahre 2013 und 2014 (durchschnittlich 18,60 bzw. 18,90 €). In den **sonstigen Lagen** stieg die Miete im Vergleich zum Vorjahr (durchschnittlich 11,80 €/m²) um rd. 1,20 €/m².

Die 2016 erzielten Durchschnittsmieten liegen somit abgesehen von dem Bereich **City-Innenstadt** über den Ergebnissen des Vorjahres. Bei der Beurteilung der Innenstadt ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Mieten nur aus drei Objekten stammen und zum großen Teil für Büros in älteren Gebäuden (Baujahresklasse 1950-1974) bezahlt wurden. Hinzu kommt, dass die Stichprobe im Gegensatz zu 2015 keine Mieten aus Neubau-Bürogebäuden enthält.

4 Weitere Veröffentlichungen und Produkte

4.1 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.

4.2 Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2017

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 in der Anlage dieses Immobilienmarktberichtes (ab Seite I ff.) abgedruckt.



4.3 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 bodenrichtwerte.frankfurt.de (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2016, flurstückgenau, sowie zurückliegende Stichtage bis zum 01.01.2010) oder unter www.boris.hessen.de (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2016, flurstückgenau)
- schriftlich zum Preis von 20 € beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf der Rückseite dieses Berichts)
- zur Einsicht beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf der Rückseite dieses Berichts)
- als Karte im Maßstab 1: 15.000 zum Preis von 200 € zzgl. Versandkosten beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf der Rückseite dieses Berichts)

4.4 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):

Summe der ermittelten Werte laut Gutachten	300.000 €	⇒	Kosten	ca. 2.202 € brutto
“ “ “	1,5 Mio. €	⇒	“	ca. 3.510 € brutto

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

4.5 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 (Mindestgebühr: 148,- €, bei einer Zeitdauer von mehr als 2 Stunden je weitere Stunde plus 74 €) berechnet.

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

www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Verkehrswertgutachten > Gebührenübersicht.pdf

4.6 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 100 €
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: 124 €,
bei einer Zeitdauer von mehr als 2 Stunden je weitere Stunde plus 62 €

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

www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Auszüge aus der Kaufpreissammlung

Anlage

Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main 2017

1 Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz

Durch das Erbschaftssteuergesetz ist die Finanzverwaltung dazu verpflichtet, die „klassischen“ 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 im Kapitel 4 des Immobilienmarktberichtes Frankfurt am Main 2017, S. 63). Die Werte für 2017 sind – soweit sie sich auf Frankfurt beziehen – in dieser Anlage zum Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main 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, Rechtnutzungsdauern und Stichprobenumfänge verwendet wurden und zudem tlw. Angaben nicht streng statistisch ermittelt sondern vom Gutachterausschuss als Bewertungsgrundlage beschlossen wurden, kommt es zu Abweichungen zum Immobilienmarktbericht 2017 und den dort veröffentlichten statistischen Daten.

1.1 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke

Eine generelle Abhängigkeit von der Grundstückstiefe besteht nicht.

1.1.1 Bodenrichtwerte

Es besteht die Möglichkeit die Richtwertkarte im Service-Center des Stadtvermessungsamtes, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt oder im Internet unter bodenrichtwerte.frankfurt.de (GeoInfo Frankfurt) flurstücksgenau einzusehen. Die Erklärung der Darstellung finden Sie im GeoInfo unter „Zeichenerklärung“ unterhalb des Kartenbilds.

Im GeoInfo Frankfurt können Sie auch Bodenrichtwertkarten mit früheren Stichtagen (2014, 2012, 2010) aufrufen.

Hessenweit können Sie die Bodenrichtwerte auch unter www.boris.hessen.de flurstücksgenau einsehen. Informationen zum jeweiligen Bodenrichtwert erhalten Sie hier über den Info-Knopf „Datenabfrage“ im Abschnitt Werkzeuge rechts neben dem Kartenbild.



1.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

1. **Reihenmittelhäuser** bis 250 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
2. **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** bis 400 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
3. **(sonstige) freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** bis 550 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
4. **Villenartige Bebauung** bis 1.000 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3

1.1.3 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke

Im Kapitel 3.9.1.3.1 des Immobilienmarktberichts (Seite 37 f.) 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.

1.1.4 Geschäftsgrundstücke – Büronutzung

Im Kapitel 3.9.1.3.2 des Immobilienmarktberichts (Seite 38) 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.

1.1.5 Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung

Im Kapitel 3.9.1.3.4 des Immobilienmarktberichts (Seite 38) 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.

1.1.6 Erschließungskosten

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

1.2 Vergleichswertverfahren

1.2.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren können nur für Objekte verwendet werden, wenn der sich ergebende Gesamtwert unter 1.000.000 € liegt und die Liegenschaften sich in Richtwertzonen mit einem Bodenrichtwert bis unter 900 €/m² befinden.

Zudem können die Tabellen nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt) mit den Ziffern 41xx, 43xx oder 49xx liegt.

Die Richtwerte sind der Bodenrichtwertkarte 2016 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen (s. diese Ablage 1.1.1, Seite I).

Für alle anderen Fälle wird empfohlen das Sachwertverfahren nach dem BewG anzuwenden.

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.

1.2.1.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Baujahr ab 1950

Die folgenden Vergleichsfaktoren sind nur anzuwenden sofern folgendes zutrifft:

- Doppelhäuser oder Reihenhäuser
- Wohnfläche 60 – 250 m²
- Grundstück zwischen 100 - 700 m²
- Bodenrichtwert bis 900 €/m²
- Bedarfswert bis 1.000.000 €

Wohnfläche in m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1985					
	Bodenrichtwertbereich					
	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 799 €/m ²	800 €/m ² bis 899 €/m ²
80	3.456	4.197	4.938	5.680	6.421	7.162
90	3.257	3.916	4.574	5.233	5.892	6.551
100	3.097	3.690	4.283	4.876	5.469	6.062
110	2.967	3.506	4.045	4.584	5.123	5.663
120	2.859	3.353	3.847	4.341	4.835	5.329
130	2.767	3.223	3.679	4.135	4.591	5.047
140	2.688	3.112	3.535	3.959	4.382	4.806
150	2.620	3.015	3.410	3.806	4.201	4.596
160	2.560	2.931	3.301	3.672	4.042	4.413
170	2.507	2.856	3.205	3.554	3.903	4.251
180	2.460	2.790	3.119	3.449	3.778	4.108
190	2.419	2.731	3.043	3.355	3.667	3.979
200	2.381	2.677	2.974	3.270	3.567	3.863

**Anpassungsfaktoren aufgrund
abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße**

	Baujahr								
	vor 1950	1950 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	ab 2010	
Grundstücksgröße in m ²	100	0,56	0,63	0,71	0,78	0,86	0,93	1,01	1,08
	150	0,60	0,67	0,74	0,82	0,89	0,97	1,04	1,12
	200	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,15
	250	0,68	0,74	0,82	0,89	0,96	1,04	1,11	1,19
	300	0,72	0,78	0,85	0,93	1,00	1,07	1,15	1,22
	350	0,76	0,81	0,89	0,96	1,04	1,11	1,18	1,26
	400	0,80	0,85	0,92	1,00	1,07	1,15	1,22	1,29
	450	0,85	0,88	0,96	1,03	1,11	1,18	1,26	1,33
	500	0,89	0,92	0,99	1,07	1,14	1,22	1,29	1,37
	550	0,93	0,95	1,03	1,10	1,18	1,25	1,33	1,40
	600	0,97	0,99	1,06	1,14	1,21	1,29	1,36	1,44
	650	1,01	1,03	1,10	1,17	1,25	1,32	1,40	1,47
	700	1,05	1,06	1,14	1,21	1,28	1,36	1,43	1,51

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

$$3.223 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,93 = \mathbf{368.679 \text{ €}}$$

1.2.1.2 Stellplätze auf separaten Grundstücken (z. B. Garagenhöfen)

Sofern Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücken Stellplätze bzw. Garagen auf selbständig veräußerbaren Grundstücken zugeordnet sind, so sind für diese die anteilige Grundstücksfläche bei Ermittlung des Bedarfswertes nicht anzusetzen.

Der Bedarfswert dieser Garagen- und Stellplatzflächen ist mittels der unter Pkt. 1.2.3.2 (Seite XIII) veröffentlichten Faktoren zu ermitteln.

Diese Regelung betrifft nicht die Garagen oder Stellplätze, die sich auf dem eigentlichen Hausgrundstück befinden.

1.2.1.3 Immobilien, die auf Erbbau errichtet wurden

Sofern es sich um eine Immobilie handelt, die auf der Basis eines Erbbaurechts errichtet wurde, so ist der unter Pkt. 1.2.1.1 (Seite III) ermittelte Vergleichswert für ein vergleichbares Volleigentum mit dem Faktor **0,70** zu korrigieren.

1.2.1.4 Immobilien mit einem Bedarfswert über 1.000.000 € bzw. in Bodenrichtwertbereichen ab 900 €/m²

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

1.2.1.5 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren sind nur anzuwenden, sofern folgendes zutrifft:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Wohnfläche 80 – 250 m²
- Grundstück zwischen 250 – 1.500 m²
- Bodenrichtwert bis 900 €/m²
- Bedarfswert bis 1.000.000 €

Wohnfläche in m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1975					
	Bodenrichtwertbereich					
	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 799 €/m ²	800 €/m ² bis 899 €/m ²
100	4.080	4.903	5.726	6.548	7.371	8.194
110	3.840	4.589	5.337	6.085	6.833	7.581
120	3.641	4.327	5.012	5.698	6.384	7.069
130	3.472	4.105	4.738	5.371	6.004	6.637
140	3.327	3.915	4.503	5.090	5.678	6.266
150	3.202	3.750	4.299	4.847	5.396	5.944
160	3.092	3.606	4.120	4.635	5.149	5.663
170	2.995	3.479	3.963	4.447	4.931	5.415
180	2.909	3.366	3.823	4.280	4.737	5.194
190	2.832	3.265	3.698	4.131	4.564	4.997
200	2.762	3.174	3.585	3.997	4.408	4.819
210	2.700	3.091	3.483	3.875	4.267	4.659
220	2.643	3.017	3.391	3.765	4.139	4.513
230	2.590	2.948	3.306	3.664	4.021	4.379
240	2.543	2.886	3.228	3.571	3.914	4.257
250	2.499	2.828	3.157	3.486	3.815	4.144

Anpassungsfaktoren aufgrund abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße

	Baujahr								
	vor 1950	1950 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	ab 2010	
Grundstücksgröße in m ²	300	0,41	0,55	0,64	0,72	0,81	0,90	0,99	1,08
	400	0,50	0,61	0,70	0,79	0,88	0,97	1,06	1,15
	500	0,59	0,68	0,77	0,86	0,95	1,04	1,13	1,22
	600	0,68	0,75	0,84	0,93	1,02	1,11	1,20	1,29
	700	0,77	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36
	800	0,86	0,89	0,98	1,07	1,16	1,25	1,34	1,43
	900	0,96	0,96	1,05	1,14	1,23	1,32	1,41	1,50
	1.000	1,05	1,03	1,12	1,21	1,30	1,39	1,47	1,56
	1.100	1,15	1,10	1,19	1,28	1,36	1,45	1,54	1,63
	1.200	1,24	1,17	1,25	1,34	1,43	1,52	1,61	1,70
	1.300	1,34	1,23	1,32	1,41	1,50	1,59	1,68	1,77
	1.400	1,43	1,30	1,39	1,48	1,57	1,66	1,75	1,84
	1.500	1,51	1,37	1,46	1,55	1,64	1,73	1,82	1,91

Beispiel: Bewertung eines 1954 gebauten Zweifamilienhauses mit 119 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 388 m². Der Bodenrichtwert beträgt 380 €/m².

$$3.641 \text{ €/m}^2 \times 119 \text{ m}^2 \times 0,55 = \mathbf{238.303 \text{ €}}$$

1.2.1.6 Immobilien, die auf Erbbau errichtet wurden

Sofern es sich um eine Immobilie handelt, die auf der Basis eines Erbbaurechts errichtet wurde, so ist der unter Pkt. 1.2.1.5 (Seite V) ermittelte Vergleichswert für ein vergleichbares Volleigentum mit dem **Faktor 0,70** zu korrigieren.

1.2.1.7 Immobilien mit einem Bedarfswert über 1.000.000 € bzw. in Bodenrichtwertbereichen ab 900 €/m²

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

1.2.2 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen

1.2.2.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Rechtsform des WEG

Sofern Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Form von Eigentumswohnungen gebildet wurden, sind die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Pkt. 1.2.1.1, Seite III) zu verwenden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass zusätzlich der **Faktor 0,90** berücksichtigt werden muss.

Beispiel: Bewertung eines 2005 gebauten Reihenhauses in der Rechtsform des WEG mit 123 m² Wohnfläche und einer anteiligen Grundstücksfläche von 302 m². Der Bodenrichtwert beträgt 490 €/m².

$$3.223 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 1,15 \times 0,90 = 410.304 \text{ €}$$

1.2.2.2 Vergleichspreise in Abhängigkeit von Wohnungsgröße, Lage und Baujahr

Die folgenden Vergleichsfaktoren 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 1.2.2.3 (Seite IX).

Die Wohnlagen sind der Bodenrichtwertkarte 2016 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen (s. 1.1.1, Seite I).

Die Vergleichsfaktoren können nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone 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 Vergleichsfaktoren für die einfache und sehr einfache Lage werden zusammengefasst, da kein signifikanter Wertunterschied festzustellen ist.

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

Der Bereich „Innenstadtbereich“ umfasst die folgenden Grundbuchbezirke/Gemarkungen: Frankfurt Bezirke 1 bis 33 sowie Bockenheim, Main und Wald.

Wohnungsgröße unter 50 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2012	ab 2013
sehr gute Lage Nordend/ Westend	4.600 €/m ²	4.470 €/m ²	4.500 €/m ²	6.000 €/m ²	6.500 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	3.400 €/m ²	2.700 €/m ²	3.000 €/m ²	4.000 €/m ²	5.600 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	4.100 €/m ²	3.400 €/m ²	3.200 €/m ²	5.000 €/m ²	5.500 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.100 €/m ²	2.550 €/m ²	2.800 €/m ²	4.000 €/m ²	4.300 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.000 €/m ²	3.290 €/m ²	3.800 €/m ²	4.500 €/m ²	5.280 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	2.800 €/m ²	2.270 €/m ²	2.590 €/m ²	3.600 €/m ²	4.380 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	2.500 €/m ²	1.720 €/m ²	2.650 €/m ²	3.200 €/m ²	4.000 €/m ²

Wohnungsgröße 50 – 74 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2012	ab 2013
sehr gute Lage Nordend/ Westend	4.800 €/m ²	4.810 €/m ²	5.000 €/m ²	5.500 €/m ²	6.800 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	3.900 €/m ²	2.890 €/m ²	3.730 €/m ²	5.000 €/m ²	6.000 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	4.340 €/m ²	3.620 €/m ²	4.040 €/m ²	5.000 €/m ²	4.800 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.400 €/m ²	2.700 €/m ²	2.700 €/m ²	3.500 €/m ²	4.580 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	3.510 €/m ²	3.490 €/m ²	3.610 €/m ²	4.400 €/m ²	4.630 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	2.890 €/m ²	2.270 €/m ²	2.810 €/m ²	3.230 €/m ²	3.910 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	2.760 €/m ²	1.870 €/m ²	2.370 €/m ²	2.790 €/m ²	3.300 €/m ²

Wohnungsgröße 75 – 99 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2012	ab 2013
sehr gute Lage Nordend/ Westend	5.730 €/m ²	5.340 €/m ²	5.900 €/m ²	6.200 €/m ²	7.100 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.200 €/m ²	2.920 €/m ²	3.710 €/m ²	4.950 €/m ²	6.500 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	4.640 €/m ²	3.730 €/m ²	3.660 €/m ²	5.020 €/m ²	5.080 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.500 €/m ²	2.600 €/m ²	2.880 €/m ²	3.800 €/m ²	4.560 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.120 €/m ²	3.630 €/m ²	3.480 €/m ²	4.400 €/m ²	4.490 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	2.800 €/m ²	2.390 €/m ²	2.810 €/m ²	2.390 €/m ²	3.790 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	2.630 €/m ²	1.830 €/m ²	2.190 €/m ²	3.100 €/m ²	3.420 €/m ²

Wohnungsgröße 100 – 129 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2012	ab 2013
sehr gute Lage Nordend/ Westend	6.650 €/m ²	5.700 €/m ²	4.800 €/m ²	6.210 €/m ²	7.600 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.080 €/m ²	4.000 €/m ²	4.280 €/m ²	4.750 €/m ²	5.500 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	4.700 €/m ²	4.690 €/m ²	3.700 €/m ²	5.120 €/m ²	5.030 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.900 €/m ²	3.100 €/m ²	2.750 €/m ²	3.700 €/m ²	4.440 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	3.510 €/m ²	4.390 €/m ²	3.500 €/m ²	4.290 €/m ²	4.630 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.020 €/m ²	2.160 €/m ²	2.770 €/m ²	3.360 €/m ²	3.760 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	2.900 €/m ²	1.550 €/m ²	1.960 €/m ²	3.000 €/m ²	3.470 €/m ²

Wohnungsgröße ab 130 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2012	ab 2013
sehr gute Lage Nordend/ Westend	7.010 €/m ²	6.800 €/m ²	5.600 €/m ²	7.000 €/m ²	7.750 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.260 €/m ²	3.510 €/m ²	3.610 €/m ²	5.770 €/m ²	6.300 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	5.180 €/m ²	4.500 €/m ²	3.700 €/m ²	5.100 €/m ²	5.300 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.000 €/m ²	3.250 €/m ²	3.200 €/m ²	4.000 €/m ²	4.180 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	5.200 €/m ²	5.000 €/m ²	4.800 €/m ²	4.800 €/m ²	4.670 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	2.800 €/m ²	2.500 €/m ²	2.600 €/m ²	3.600 €/m ²	4.080 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.040 €/m ²	1.900 €/m ²	2.000 €/m ²	3.200 €/m ²	3.820 €/m ²

1.2.2.3 Einfluss Vermietung und Größe der Eigentumsanlage

Sofern Eigentumswohnungen mit **Baujahr vor 2013** in **größeren Wohnungsanlagen** liegen (≥100 Einheiten), sind die vorstehenden Vergleichsfaktoren **mit 0,80** zu multiplizieren.

Ist die Eigentumswohnung **vermietet**, so ist bei **kleinen Wohnungsanlagen** (<100 Einheiten) mit **Baujahr vor 2013** der Vergleichsfaktor **mit 0,85** zu multiplizieren, bei **großen Wohnungsanlagen** ist der Vergleichsfaktor für alle Baujahre zusätzlich **mit 0,95** zu multiplizieren.

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

$$3.630 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,80 \times 0,95 = \mathbf{228.980 \text{ €}}$$

1.2.2.4 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen auf Erbbau

Sofern Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken errichtet wurden sind die Ansätze unter Pkt. 1.2.2.2 (Seite VII) und 1.2.2.3 (Seite IX) zu verwenden. Das Ergebnis ist je nach Stadtlage um die folgenden Faktoren zu korrigieren:

Innenstadtbereich: 0,75
Sonstiges Stadtgebiet: 0,85

Beispiel: Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung auf Erbbau von 65 m² in sehr guter Lage im Nordend in einer Wohnanlage Baujahr 1953 mit 20 Wohneinheiten.

$$4.810 \text{ €/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 0,75 = \mathbf{199.314 \text{ €}}$$

1.2.3 Vergleichspreise Teileigentum

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

Es werden Vergleichsfaktoren nur in den Fällen angegeben, in denen sich mit der marktüblichen Miete ein positiver Gebäudeertragswert ergibt.

Liegt für eine marktübliche Miete in der Verbindung mit der Richtwertzone kein Faktor vor, so ist der Faktor aus der nächsten rechtsangrenzenden Spalte zu verwenden, in der für die gleiche Miete ein Faktor ausgewiesen ist.

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 (GeoInfo Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:				
	431x	432x	411x, 412x oder 492x	413x, 433x oder 493x	414x, 415x, 434x, 435x, 494x oder 495x
≤ 6 €/m ²		1.170 €/m ²	1.090 €/m ²	1.040 €/m ²	970 €/m ²
7 €/m ²		1.330 €/m ²	1.250 €/m ²	1.200 €/m ²	1.120 €/m ²
8 €/m ²		1.500 €/m ²	1.410 €/m ²	1.350 €/m ²	1.280 €/m ²
9 €/m ²	1.990 €/m ²	1.660 €/m ²	1.580 €/m ²	1.510 €/m ²	1.430 €/m ²
10 €/m ²	2.160 €/m ²	1.820 €/m ²	1.740 €/m ²	1.670 €/m ²	1.590 €/m ²
11 €/m ²	2.340 €/m ²	1.990 €/m ²	1.900 €/m ²	1.830 €/m ²	1.740 €/m ²
12 €/m ²	2.510 €/m ²	2.150 €/m ²	2.060 €/m ²	1.990 €/m ²	1.890 €/m ²
13 €/m ²	2.690 €/m ²	2.310 €/m ²	2.230 €/m ²	2.140 €/m ²	2.050 €/m ²
14 €/m ²	2.860 €/m ²	2.480 €/m ²	2.390 €/m ²	2.300 €/m ²	2.200 €/m ²
15 €/m ²	3.030 €/m ²	2.640 €/m ²	2.550 €/m ²	2.460 €/m ²	2.360 €/m ²
16 €/m ²	3.210 €/m ²	2.800 €/m ²	2.720 €/m ²	2.620 €/m ²	2.510 €/m ²
18 €/m ²	3.560 €/m ²	3.130 €/m ²	3.040 €/m ²	2.930 €/m ²	2.820 €/m ²
20 €/m ²	3.900 €/m ²	3.450 €/m ²	3.370 €/m ²	3.250 €/m ²	3.130 €/m ²
22 €/m ²	4.250 €/m ²	3.780 €/m ²	3.700 €/m ²	3.570 €/m ²	3.440 €/m ²
24 €/m ²	4.600 €/m ²	4.110 €/m ²	4.020 €/m ²	3.880 €/m ²	3.750 €/m ²
26 €/m ²	4.950 €/m ²	4.430 €/m ²	4.350 €/m ²	4.200 €/m ²	4.050 €/m ²
28 €/m ²	5.290 €/m ²	4.760 €/m ²	4.670 €/m ²	4.520 €/m ²	4.360 €/m ²
≥ 30 €/m ²	5.640 €/m ²	5.080 €/m ²	5.000 €/m ²	4.830 €/m ²	4.670 €/m ²

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	451x	452x	453x	454x und 455x
≤ 6 €/m ²				
7 €/m ²				1.040 €/m ²
8 €/m ²				1.180 €/m ²
9 €/m ²				1.310 €/m ²
10 €/m ²				1.440 €/m ²
11 €/m ²			1.940 €/m ²	1.570 €/m ²
12 €/m ²			2.090 €/m ²	1.710 €/m ²
13 €/m ²			2.240 €/m ²	1.840 €/m ²
14 €/m ²			2.390 €/m ²	1.970 €/m ²
15 €/m ²			2.540 €/m ²	2.110 €/m ²
16 €/m ²			2.690 €/m ²	2.240 €/m ²
18 €/m ²			2.980 €/m ²	2.510 €/m ²
20 €/m ²			3.280 €/m ²	2.770 €/m ²
22 €/m ²			3.580 €/m ²	3.040 €/m ²
24 €/m ²		4.990 €/m ²	3.880 €/m ²	3.300 €/m ²
26 €/m ²		5.330 €/m ²	4.180 €/m ²	3.570 €/m ²
28 €/m ²		5.670 €/m ²	4.480 €/m ²	3.840 €/m ²
30 €/m ²		6.010 €/m ²	4.780 €/m ²	4.100 €/m ²
35 €/m ²		6.850 €/m ²	5.530 €/m ²	4.770 €/m ²
40 €/m ²		7.690 €/m ²	6.280 €/m ²	5.430 €/m ²
45 €/m ²		8.530 €/m ²	7.020 €/m ²	6.100 €/m ²
50 €/m ²		9.370 €/m ²	7.770 €/m ²	6.760 €/m ²
55 €/m ²		10.210 €/m ²	8.520 €/m ²	7.430 €/m ²
60 €/m ²		11.060 €/m ²	9.270 €/m ²	8.090 €/m ²
65 €/m ²		11.900 €/m ²	10.020 €/m ²	8.760 €/m ²
70 €/m ²		12.740 €/m ²	10.760 €/m ²	9.420 €/m ²
80 €/m ²	20.860 €/m ²	14.420 €/m ²	12.260 €/m ²	10.750 €/m ²
90 €/m ²	22.780 €/m ²	16.110 €/m ²	13.760 €/m ²	12.080 €/m ²
≥ 100 €/m ²	24.700 €/m ²	17.790 €/m ²	15.250 €/m ²	13.410 €/m ²

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	461x	462x	463x	464x und 465x
≤ 6 €/m ²			1.140 €/m ²	920 €/m ²
7 €/m ²			1.310 €/m ²	1.070 €/m ²
8 €/m ²			1.470 €/m ²	1.210 €/m ²
9 €/m ²			1.630 €/m ²	1.360 €/m ²
10 €/m ²			1.800 €/m ²	1.500 €/m ²
11 €/m ²			1.960 €/m ²	1.650 €/m ²
12 €/m ²		2.270 €/m ²	2.120 €/m ²	1.790 €/m ²
13 €/m ²		2.430 €/m ²	2.280 €/m ²	1.940 €/m ²
14 €/m ²		2.590 €/m ²	2.450 €/m ²	2.080 €/m ²
15 €/m ²		2.750 €/m ²	2.610 €/m ²	2.230 €/m ²
16 €/m ²		2.900 €/m ²	2.770 €/m ²	2.370 €/m ²
18 €/m ²		3.220 €/m ²	3.100 €/m ²	2.660 €/m ²
20 €/m ²		3.540 €/m ²	3.430 €/m ²	2.950 €/m ²
22 €/m ²		3.850 €/m ²	3.750 €/m ²	3.240 €/m ²
24 €/m ²		4.170 €/m ²	4.080 €/m ²	3.530 €/m ²
26 €/m ²		4.480 €/m ²	4.400 €/m ²	3.820 €/m ²
28 €/m ²	5.850 €/m ²	4.800 €/m ²	4.730 €/m ²	4.110 €/m ²
30 €/m ²	6.190 €/m ²	5.120 €/m ²	5.060 €/m ²	4.400 €/m ²
35 €/m ²	7.030 €/m ²	5.910 €/m ²	5.870 €/m ²	5.130 €/m ²
40 €/m ²	7.870 €/m ²	6.700 €/m ²	6.690 €/m ²	5.860 €/m ²
45 €/m ²	8.710 €/m ²	7.490 €/m ²	7.500 €/m ²	6.580 €/m ²
50 €/m ²	9.550 €/m ²	8.280 €/m ²	8.320 €/m ²	7.310 €/m ²
55 €/m ²	10.400 €/m ²	9.070 €/m ²	9.130 €/m ²	8.030 €/m ²
60 €/m ²	11.240 €/m ²	9.860 €/m ²	9.950 €/m ²	8.760 €/m ²
65 €/m ²	12.080 €/m ²	10.650 €/m ²	10.770 €/m ²	9.480 €/m ²
70 €/m ²	12.920 €/m ²	11.440 €/m ²	11.580 €/m ²	10.210 €/m ²
80 €/m ²	14.610 €/m ²	13.020 €/m ²	13.210 €/m ²	11.660 €/m ²
90 €/m ²	16.290 €/m ²	14.600 €/m ²	14.840 €/m ²	13.110 €/m ²
≥ 100 €/m ²	17.970 €/m ²	16.180 €/m ²	16.470 €/m ²	14.570 €/m ²

Beispiel 1: Bewertung eines Ladens im Teileigentum bestehend aus 65 m² Verkaufsraum sowie 30 m² Nebenflächen im EG und 20 m² Lager im UG. Die Richtwertzonenummer beginnt mit 432x. Die marktübliche Ladenmiete im Erdgeschoss für diese Lage beträgt 13,- €/m².

$$2.310 \text{ €/m}^2 \times (65 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2) + 1/4 \times 20 \text{ m}^2 \times 2.310 \text{ €/m}^2 = \mathbf{231.000 \text{ €}}$$

Beispiel 2: Bewertung einer Arztpraxis im Teileigentum mit 120 m² Nutzfläche im 1. OG und 50 m² Archivflächen im DG. Die Richtwertzonenummer beginnt mit 451x. Die marktübliche Gewerbemiete im Obergeschoss für diese Lage beträgt 26,- €/m².

$$5.330 \text{ €/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 + 1/4 \times 50 \text{ m}^2 \times 5.330 \text{ €/m}^2 = \mathbf{706.225 \text{ €}}$$

1.2.3.2 Garagen und Stellplätze

Stadtgebiet	Baujahr	Tiefgaragenstellplatz	Garage/Carport	Offene Stellplätze
Frankfurt Bezirk 1 bis 33, 70	vor 2000	22.000 €	20.000 €	12.500 €
	ab 2000	25.000 €	24.500 €	
Sonstiges Stadtgebiet	vor 2000	12.500 €	10.500 €	9.000 €
	ab 2000	19.000 €	14.000 €	

1.3 Faktoren für das Ertragswertverfahren

1.3.1 Mieten

Der Mietspiegel für die Stadt Frankfurt am Main kann im Internet unter www.frankfurt.de > Rathaus > Ämter und Institutionen > Amt für Wohnungswesen eingesehen werden.

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

1.3.2 Bewirtschaftungskosten

1.3.2.1 Mietwohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (Wohnanteil)

In Anlehnung an die Modellwerte der Bewirtschaftungskosten in der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) werden folgende Werte angesetzt.

I. Verwaltungskosten

- 281 €** jährlich je *Wohnung*, bei *Eigenheimen*, *Kaufeigenheimen* und *Kleinsiedlungen* je Wohngebäude
- 336 €** jährlich je *Eigentumswohnung*, *Kaufeigentumswohnung* und *Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts*
- 37 €** jährlich für *Garagen* oder *ähnliche Einstellplätze*

II. Instandhaltungskosten

- 11 €/m²** jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
- 82 €** jährlich je *Garagen-* oder *Einstellplatz* einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

III. Mietausfallwagnis

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

1.3.2.2 Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung und Industrie

	Baujahr vor 1985	Baujahr ab 1985
Alle Lagen	30 %	15 %

1.3.2.3 Geschäftsgrundstücke sowie für nicht wohngenutzte Anteile bei gemischt genutzten Grundstücken

I Büro

	Baujahr vor 1975	Baujahr ab 1975
461 / 462	14 %	11 %
463	17 %	13 %
464 / 465 und sonstige Lagen	19 %	14 %

II Hotels

	Baujahr vor 1985	Baujahr ab 1985
Alle Lagen	20 %	15 %

III Verbrauchermärkte

	Baujahr vor 1985	Baujahr ab 1985
Alle Lagen	18 %	12 %

IV Handel

	Baujahr vor 1975	Baujahr ab 1975
451 / 452	14 %	11 %
453	17 %	13 %
454 / 455 und sonstige Lagen	19 %	14 %

1.3.2.4 Einfluss von Denkmalschutz und Modernisierungsrisiko auf die Bewirtschaftungskosten

In den vorstehenden Bewirtschaftungskosten sind im Einzelfall das Modernisierungsrisiko und die Auswirkungen des Denkmalschutzes zusätzlich zu berücksichtigen.

Sofern es sich um eine hochwertige gewerbliche Sonderimmobilie handelt, sieht der Gutachterausschuss Revitalisierungskosten in der Höhe von rd. einer Jahresrohmiete.

Sofern es sich bei der Immobilie um ein Einzelkulturdenkmal handelt (Denkmalkataster Hessen unter denkxweb.denkmalpflege-hessen.de), bewirkt dies eine Erhaltungspflicht des Kulturdenkmals gemäß § 11 DSchG Hessen. Dies kann zu kostenintensiveren Auflagen in der Unterhaltung der Bausubstanz führen. Der Gutachterausschuss Frankfurt unterteilt hier in einfachen und umfassenden Denkmalschutz. Umfassender Denkmalschutz besteht insbesondere dann, wenn eine aufwändige Fassadengestaltung mit Sandsteinfiguren, -säulen und anderen Gestaltungselementen besteht.

Liegt ein umfassender Denkmalschutz vor, so erhöhen sich die errechneten Bewirtschaftungskosten um 5% - Punkte.

Liegt ein einfacher Denkmalschutz vor, so erhöhen sich die errechneten Bewirtschaftungskosten um 3% - Punkte.

1.3.3 Liegenschaftszinssätze

1.3.3.1 Mietwohngrundstücke

Für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 80% Wohnnutzung (ohne Laden- und Geschäftsnutzung im EG) in den Zonen 41xx, 43xx, 49xx, 45xx und 46xx. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt) (s. auch 1.2.2.2, Seite VII).

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
vor 1950	1,50%	1,75%	2,75%	3,25%
1950 - 1974	2,50%	2,50%	3,25%	4,25%
1975 - 1999	3,25%	3,75%	4,25%	4,50%
ab 2000	3,50%	4,00%	4,50%	4,50%

Für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 80% Wohnnutzung sowie Laden- und Geschäftsnutzung im EG ist der Liegenschaftszinssatz unter 1.3.3.5, Seite XVI zu verwenden. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt).

1.3.3.2 Gemischt genutzte Grundstücke

Für Mehrfamilienhäuser mit 20 bis 80% Wohnnutzung in den Zonen 41xx, 43xx und 49xx. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt, s. auch 1.2.2.2, Seite VII).

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
vor 1950	1,50%	1,75%	3,25%	4,25%
1950 - 1974	2,50%	2,75%	3,75%	4,50%
1975 - 1999	3,75%	4,00%	4,25%	4,75%
ab 2000	4,00%	4,25%	4,50%	5,00%

Für gemischt genutzte Grundstücke (20 bis 80 % Wohnanteil) in den Zonen 45xx und 46xx ist der Liegenschaftszinssatz unter 1.3.3.5, Seite XVI zu verwenden. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt).

1.3.3.3 Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung

Unabhängig von der Lage im Stadtgebiet und dem Baujahr wird für einfach gewerblich genutzte Grundstücke ein Liegenschaftszinssatz wie im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2017 unter 3.9.2.8 (S. 46) „Gewerbe/Werkstätten“ angegeben angesetzt.

1.3.3.4 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	4,00%
In Richtwertzonen mit 462/452	4,75%
In Richtwertzonen mit 463/453	5,00%
In Richtwertzonen mit 464/454	5,75%
In Richtwertzonen mit 465/455	6,00%

Für Geschäftsgrundstücke mit mindestens 80% Büronutzung in den Richtwertzonen (GeoInfo Frankfurt) 41xx, 43xx 47xx und 49xx ist der Liegenschaftszinssatz für die Richtwertzone 455/465 unter 1.3.3.5, Seite XVI zu verwenden.

1.3.3.5 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	3,25%
In Richtwertzonen mit 452/ 462	4,25%
In Richtwertzonen mit 453/ 463	5,00%
In Richtwertzonen mit 454/ 464	6,00%
In Richtwertzonen mit 455/ 465	6,25%

Für Geschäftsgrundstücke mit Laden- und Geschäftsnutzung im Erdgeschoss in den Richtwertzonen (GeoInfo Frankfurt) 41xx, 43xx 47xx und 49xx ist der Liegenschaftszinssatz für die Richtwertzone 455/465 zu verwenden.

1.3.3.6 Liegenschaftszinssatzempfehlungen für Spezialimmobilien

Kategorie	Liegenschaftszinssatz	Gesamtnutzungsdauer	Beschreibung
Discounter/ Fachmärkte	5,75%	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel	6,00%	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Gewerbe/ Werkstätten	6,25%	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Miet-/Pachtverträge
Pflegeheim	5,75%	40-50 Jahre	ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge
Hotel	5,00%	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Logistik	5,75%	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m ² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Studentenwohnheim/ betreutes Wohnen	5,50%	40-50 Jahre	

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.

1.4 Faktoren für das Sachwertverfahren

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

Die im BewG Anlage 25 aufgeführten Wertzahlen sind nicht zu verwenden. Der Gutachterausschuss Frankfurt hat für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften Sachwertfaktoren abgeleitet.

Der Gutachterausschuss Frankfurt wertet seit 01.01.2013 wohnwirtschaftliche Sachwertobjekte auf der Basis der Sachwertrichtlinie mit der NHK 2010 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren aus.

Für Objekte, die nach § 189 BewG im Sachwertverfahren (Vergleichswert über 1.000.000 € bzw. Bodenrichtwert ab 900 €/m²) gerechnet werden, legt der Gutachterausschuss auf der Basis der Kaufpreissammlung daher die anzusetzende Wertzahl mit

2,1

fest.

Kontakt

Bei Bestellungen:

(Bodenrichtwerte, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten, Vergleichsfaktoren Hessen)

Geo-Service-Center Stadtvermessungsamt

Internet: www.vermessungsamt.frankfurt.de
E-Mail: Geo-Service-Center.stadtvermessungsamt@stadt-frankfurt.de
Adresse: Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main
Öffnungszeiten: dienstags und donnerstags
von 08:30 - 12:30 Uhr
Telefon: +49 (0) 69 212 33326
Telefax: +49 (0) 69 212 31248

Bei Bewertungsfragen:

(Gutachten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, etc.)

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

Internet: www.gutachterausschuss.frankfurt.de
E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
Adresse: Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
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

Hinweis: Die Faxnummern des Geo-Service-Centers des Stadtvermessungsamtes sowie des Gutachterausschusses für Immobilienwerte ändern sich voraussichtlich ab Juli 2017. Bitte informieren Sie sich auf den Internetseiten.

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2017 – 1. Halbjahr

Wegen zu geringem Angebot erhöhter Preisdruck

Im 1. Halbjahr 2017 ging die Anzahl der Transaktionen weiter zurück. Gleichzeitig stieg der Geldumsatz um rund 13 %. Der gestiegene Geldumsatz ist vor allem auf die starke Nachfrage nach hochpreisigen gewerblichen Immobilien zurückzuführen. Der Ankauf von Wohn- und Gewerbeobjekten dient oft einer sicheren Kapitalanlage.

Die Wohnraumnachfrage bezieht sich primär auf innenstadtnahe Lagen und Wohnhochhäuser. Die durchschnittliche Preissteigerung bei Neubaueigentumswohnungen liegt zwar rechnerisch bei 25 %, dies entspricht jedoch nicht der realen Preissteigerung unter Beachtung der individuellen Lage. Weniger attraktive Lagen werden kaum bebaut. Die Bautätigkeiten finden vor allem in innenstadtnahen Lagen statt. Unter Beachtung dieses Lageeinflusses liegt die reale Preissteigerung von neuen Eigentumswohnungen bei rund 10 %. In früheren Jahren wurden sehr hohe Preise aus Ausreißer betrachtet. Derzeit sind bei Neubauten niedrige Kaufpreise unter 4.000 €/m² die Ausnahme.

Wenn Sie 500.000 € hätten, die Sie in Immobilien anlegen möchten, bekämen Sie dafür in Frankfurt am Main

- ... ca. 70.000 m² Ackerland in Bergen-Enkheim
- ... ca. 14.200 m² Nutzgarten mit Gartenhaus in Sachsenhausen
- ... 4 unbebaute Reihenhaushausgrundstücke in Sindlingen á 300 m²
- ... eine Altbauwohnung im Nordend mit 95 m² Wohnfläche
- ... eine Neubau-Eigentumswohnung im Europaviertel mit 77 m² Wohnfläche
- ... oder die Hälfte eines freistehenden Neubau-Einfamilienhauses am Riedberg

Hinweis: Diese Beispiele wurden überwiegend aus mittleren Preisen berechnet, die im 1. Halbjahr 2017 gezahlt wurden. Sie spiegeln daher nicht in jedem Fall die aktuell gültigen Bodenrichtwerte wider.

1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2017 wurden 21 unbebaute Grundstücke für Eigenheime verkauft (rd. 50 % weniger als im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 520 m² groß und erzielten durchschnittlich rd. 720 €/m² (340 - 1.150 €/m²).

Die Anzahl veräußerter Mehrfamilienhausgrundstücke sank im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 um rd. 17 %. Die Preise der 26 im 1. Halbjahr 2017 verkauften Grundstücke lagen zwischen rd. 410 und rd. 3.120 €/m² (jeweils bei GFZ 1,0).

Darüber hinaus wurden durch Abriss von Bestandsgebäuden (oft gewerbliche Bauten) und durch Begründungen von Erbbaurechten neue Wohnbauflächen dem Markt zugeführt.

2 Eigentumswohnungen

2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2017

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr ab 2016

Neubau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]
Europaviertel	173	6.510	5.690	8.960
Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel	14	6.370	5.810	6.950
Bockenheim	71	5.430	4.720	6.340
Sachsenhausen	68	5.420	4.580	6.210
Gutleutviertel, Gallus (ohne Europaviertel)	49	5.300	4.250	6.430
Riederwald, Fechenheim	19	5.250	4.000	6.290
Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nd.-Erlen-/Eschbach, Kalbach	31	5.120	4.310	6.020
Oberrad	15	4.630	4.460	4.810
Höchst	9	4.090	3.810	4.330
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	25	3.960	3.630	4.570
Niederrad	40	3.920	3.280	4.220

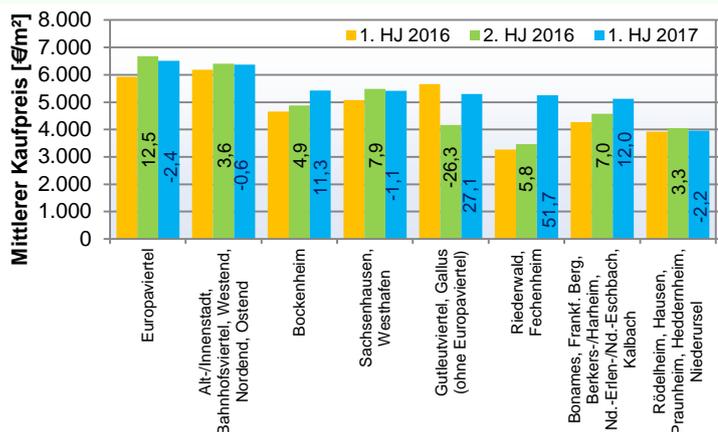
Im 1. Halbjahr 2017 betrug der mittlere Preis für eine übliche Neubau-Eigentumswohnung rd. 5.430 €/m² Wohnfläche und somit rd. 25 % über dem Preis des Vorjahreszeitraums (s. Vorwort). Nur rd. 28 % der Verkäufe wurden mit einem Preis unter 5.000 €/m² beurkundet (1. Halbjahr 2016: rd. 77 %). Erstmals wurden somit mehr als die Hälfte der Wohnungen (rd. 62%) zu Preisen zwischen 5.000 und 7.000 €/m² (1. Halbjahr 2016: rd. 18 %) verkauft. Rd. 10 % der veräußerten Neubau-Wohnungen erzielten mehr als 7.000 €/m² Wohnfläche (1. Halbjahr 2016: rd. 6 %). Im Europaviertel wurden Spitzenpreise von mehr als 10.000 €/m² Wohnfläche gezahlt. Aus statistischen Gründen fließen diese Preise nicht in die Stichprobe ein.

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 für Bauland der 27.07.2017, für Eigentumswohnungen der 01.08.2017, für Angaben zu bebauten Grundstücken der 08.08.2017 und für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 16.08.2017. 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 m² berücksichtigt, da bei größeren Grundstücken davon auszugehen ist, dass sie noch aufgeteilt werden. Durch die kontinuierliche Einarbeitung neuer Erkenntnisse zu beurkundeten Kaufverträgen kann es zu Veränderungen oder Verschiebungen in den Zahlen der Vorjahre kommen, z. B., wenn ein Vertrag rückabgewickelt wird oder wenn sich bei der weiteren Bearbeitung eines Vertrages die bei der Erfassung festgestellte Nutzung tatsächlich anders als ursprünglich angenommen erweist.

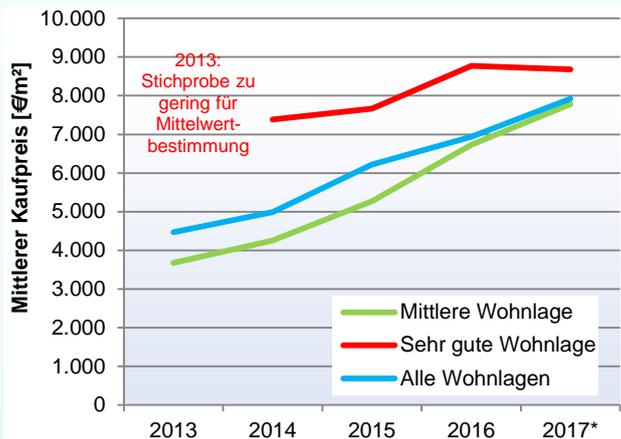
Mittlere Preise von Neubau-Eigentumswohnungen und deren Veränderung zum vorherigen Halbjahr

90%-Stichprobe, geeignete KV, Wohnung wie Mietwohnung, Neubau



Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern

100%-Stichprobe, geeignete KV, alle Wohnungstypen, BJ ab 2000



*2017 nur 1. Halbjahr

Ungewöhnliche Preisveränderungen wie im Gutleutviertel und Gallus sind durch Einzelprojekte und individuelle Lagen bedingt. Die durchschnittlichen Preise werden primär vom Europaviertel bestimmt, da dort mit Abstand die meisten Verkäufe getätigt werden. Unter Beachtung der jeweiligen Lagen ist von einem durchschnittlichen Preisanstieg von ca. 10 % auszugehen.

Wohnhochhäuser entstehen nur in innenstadtnahen Lagen, wobei der Einfluss der individuellen Lage nachlässt. Durchschnittlich erzielen Wohnungen in neuen Wohnhochhäusern Preise von knapp 8.000 €/m².

2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2017

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

Ortsteil	Anzahl	Mittelwert [€/m²]	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]
Westend	14	5.840	4.250	8.150
Sachsenhausen	25	5.340	3.540	7.690
Nord-, Ostend	38	5.280	2.830	7.280
Bornheim	14	4.650	3.080	5.730
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	9	4.180	3.200	4.830
Riederwald, Fechenheim	11	4.000	2.890	5.220
Bockenheim	9	3.990	2.890	5.000
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	9	3.540	2.710	4.290
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	10	2.210	1.900	2.520

Die Zahl der im 1. Halbjahr 2017 veräußerten Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 blieb mit 152 Einheiten rd. 10 % unter dem Vorjahresniveau. Durchschnittlich war eine verkaufte Wohnung rd. 75 m² groß und kostete mit rd. 4.480 €/m² Wohnfläche rd. 10 % mehr als im 1. Halbjahr 2016. Die höchsten Preise für Altbauwohnungen wurden mit über 8.000 €/m² Wohnfläche im Westend und mit über 7.000 €/m² im Nordend und in Sachsenhausen bezahlt.

2.3 Preisentwicklung im Stadtgebiet (jeweils 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Gliederung nach Baujahr u. Mietstatus, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, etc.)

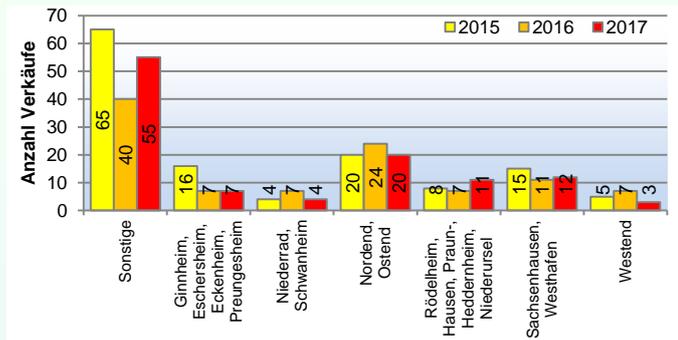
Baujahr/Mietstatus	2015		2016		2017	
	Anz.*	Anz.*	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]
Baujahr vor 1950	160	3.690	171	4.070	152	4.480
- hiervon vermietet	52	3.120	22	3.110	28	3.430
- hiervon unvermietet	108	3.930	144	4.260	125	4.690
Baujahr 1950 - 1974	425	2.340	398	2.490	338	2.930
- hiervon vermietet	127	1.960	83	2.340	52	2.780
- hiervon unvermietet	303	2.600	314	2.530	287	2.970
Baujahr 1975 - 1999	105	2.770	182	2.860	137	3.180
- hiervon vermietet	20	2.510	45	2.390	25	2.990
- hiervon unvermietet	83	2.820	144	2.960	111	3.160
Baujahr ab 2000 o. Neubau	242	4.200	245	4.730	156	5.080
- hiervon vermietet	13	3.200	10	3.820	7	4.520
- hiervon unvermietet	229	4.250	236	4.750	149	5.110
Neubau	831	4.310	535	4.360	545	5.430
- hiervon vermietet	12	4.200	0	-	0	-
- hiervon unvermietet	817	4.310	534	4.360	545	5.430

* Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch die Bildung von 90 % Stichproben bzw. durch Nichtbeachtung von Verkäufen mit unbekanntem Mietstatus

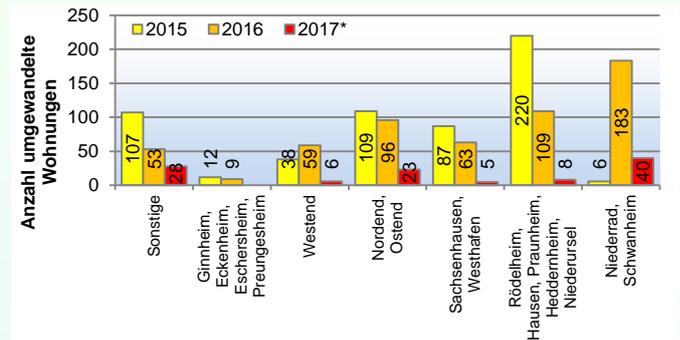
Die Preise für neue Eigentumswohnungen stiegen im 1. Halbjahr 2017 um rd. 25 % auf fast 5.500 €/m² Wohnfläche. Erstmals überschreitet damit der mittlere Kaufpreis für neue Wohnungen 5.000 €/m² Wohnfläche. Der mittlere Preis für Wohnungen der Baujahre „ab 2000 ohne Neubau“ stieg um rd. 7,5 % und lag ebenfalls erstmals über 5.000 €/m². Die mittleren Preise der übrigen Baujahre stiegen um rd. 10 bis 18 % In fast allen Baujahresklassen sank im 1. Halbjahr 2017 die Zahl der verkauften Wohnungen. Eine Ausnahme davon bildeten Neubauwohnungen: hier blieb die Zahl der Transaktionen auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

2.4 Umwandlungen

Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



Umwandlungen 2014 – 2016* nach Ortsteilen



*2015 und 2016 = Jahresergebnis, 2017 = Halbjahresergebnis

Die Verkaufszahl von Mehrfamilienhäusern stieg im 1. Halbjahr 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 9 %. In den begehrtesten Lagen in Frankfurt wurde im 1. Halbjahr 2017 durchschnittlich der 26-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart. Bei Spitzenobjekten wurden vereinzelt auch Kaufpreise über dem 40-fachen Jahresrohertrag erzielt.

3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime lag im 1. Halbjahr 2017 auf dem Vorjahresniveau. Während bei Baujahren vor 1950 die Zahl der Transaktionen um rd. 44 % zurückging, wurden in der Baujahresklasse „1950 bis 1974“ und bei Neubauten rd. 60 % mehr Eigenheime veräußert. Die Tatsache, dass der Umsatz im Eigenheimbereich trotz stagnierender Transaktionszahlen um rd. 15 % höher liegt als im Vorjahreszeitraum, ist auf die weiterhin steigenden Preise zurückzuführen (s. Ziffer 4.2).

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

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

Jahr	Baujahr ab	Fälle	Umsatz [Mio €]	Grundstücksfläche [ha]	durchschn. Grundstücksgröße [m²]
2015	2014	22	13,5	0,7	280
2016	2015	15	12,8	0,4	290
2017	2016	25	24,4	0,6	240

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

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Baujahr ab 2016

Ortsteil	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Kalbach	10	930.000	877.000	1.011.000
Sachsenhausen	11	979.000	939.000	1.099.000

Die Verkäufe von Neubau-Eigenheimen (s. Ziffer 3.1) stiegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 67 % und erreicht damit das Niveau des 1. Halbjahr 2015. Das Angebot an neuen Eigenheimen ist aber weiterhin begrenzt: Im Westflügel des Riedbergs stehen nur noch wenige Flächen zur Verfügung.

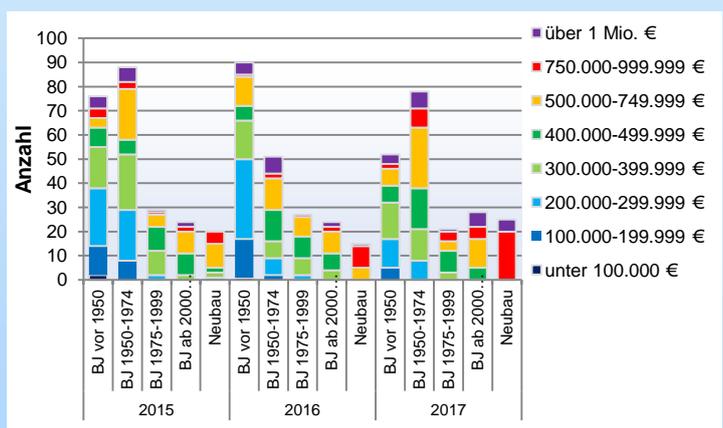
3.3 Mittlere Kaufpreise für Reihemittelhäuser – sehr einfache - gehobene Lagen (jew. 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, geeignete KV, Grundst.fläche 100 bis 300 m²

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Baujahr vor 1950				
2015	18	241.000	118.000	350.000
2016	13	267.000	160.000	587.000
2017	12	294.000	149.000	482.000
Baujahr 1950 -1974				
2015	26	278.000	143.000	440.000
2016	10	265.000	158.000	400.000
2017	17	388.000	240.000	560.000
Baujahr 1975 -1999				
2015	10	394.000	330.000	470.000
2016	9	410.000	305.000	536.000
2017	7	450.000	395.000	488.000
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten				
2015	8	538.000	400.000	715.000
2016	12	463.000	345.000	595.000
2017	13	598.000	428.000	770.000
Neubauten				
2015	0	-	-	-
2016	2	..	..	..
2017	7	955.000	949.000	963.000

3.4 Preisklassen Eigenheime (jeweils 1. Halbjahr)

100%-Stichprobe alle Haustypen, alle Grundstücksgrößen



Im 1. Halbjahr 2017 wurden keine Neubau-Eigenheime zu Preisen unter 750.000 € veräußert. Selbst die veräußerten Reihemittelhäuser erzielten im Mittel einen Verkaufspreis von rd. 955.000 € (alle Sachsenhausen). 80 % der Erwerber zahlten für die erworbenen Eigenheime Preise zwischen 750.000 und 999.999 €, 20 % der Käufer zahlten sogar mehr als 1 Mio. €.

Der Anteil von verkauften Eigenheimen mit Preisen unter 500.000 € sank im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in allen Baujahresklassen. Im 1. Halbjahr 2017 wurden nur 5 Einfamilienhäuser der Baujahresklasse „ab 2000 ohne Neubau“ mit einem Kaufpreis unter 500.000 € verkauft, was einem Anteil von rd. 18 % entspricht (1. Halbjahr 2016: 11 Einfamilienhäuser, rd. 46 % der insgesamt verkauften Objekte).

4. Umsätze

Die Anzahl der Immobilienverkäufe lag im 1. Halbjahr 2017 mit rd. 3.380 verkauften Einheiten rd. 8 % unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums (rd. 3.670 verkaufte Einheiten).

Der Umsatz übersteigt im 1. Halbjahr 2017 trotz gesunkener Transaktionszahlen den Umsatz des Vorjahreszeitraums um rd. 14% und erreicht damit das zweithöchste in einem ersten Halbjahr auf dem Frankfurter Immobilienmarkt erzielte Ergebnis.

Der Anteil der Großtransaktionen ist stabil geblieben (63 im 1. Halbjahr 2017) und macht rd. 55 % des Umsatzes aus. Zusammen mit den weiter steigenden Preisen führt dies zu der Umsatzsteigerung trotz sinkender Transaktionszahlen.

Viele Büroimmobilien wechseln zu sehr hohen Preisen den Eigentümer, entweder mit guten Vermietungsaussichten oder mit mittel- bis langfristigen Mietverträgen bzw. auch oft zum Zwecke der Umnutzung in Wohnungen, Hotels oder Boardinghäusern.

4.1 Grundeigentumswechsel 2015 – 2017 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Unbebaute Grundstücke	204	193	184	342,6	244,2	284,5	46,1	73,1	80,2
Erbbaurechtsbegründungen	10	10	8	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,5
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	1	1	1	0,1	0,5	0,3	0,1	0,2	4,3
Bebaute Grundstücke	548	467	485	1.527,2	1.242,3	1.647,9	45,8	41,4	48,1
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	27	62	49	14,4	27,4	35,6	1,2	4,3	3,1
Wohnungseigentum	2.237	2.150	1.824	765,8	786,5	721,4	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	44	46	43	15,7	18,0	16,0	-*	-*	-*
Teileigentum	1.002	713	767	36,5	78,5	35,5	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	23	25	14	0,5	22,8	0,3	-*	-*	-*
Insgesamt	4.096	3.667	3.375	2.702,7	2.420,2	2.741,4	93,7	119,4	136,4

* 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 2017 sank die Zahl der beurkundeten Verträge um rd. 8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und lag etwa auf dem Niveau von 2014. Der Geldumsatz lag rd. 13 % höher als im 1. Halbjahr 2016. Beim Flächenumsatz war ein Zuwachs von rd. 14 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2016 zu verzeichnen, der sowohl von Transaktionen großer unbebauter Grundstücke (Flächen der Land- und Forstwirtschaft wie auch baureifes Land) wie auch großer bebauter Grundstücke erzielt wurde.

4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2015 – 2017 (jeweils 1. Halbjahr)

• Teilmarkt Wohnen (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Einfamilienhausgrundstücke						
freistehende Gebäude	76	51	57	41,9	26,7	40,6
Doppelhaushälften	45	41	29	21,7	17,3	16,1
Reihenmittelhäuser	88	61	80	29,4	23,7	39,4
Reihenendhäuser	30	35	32	11,4	17,0	19,7
Sonstige**	55	63	53	31,4	50,8	39,3
EFH Insgesamt	294	251	251	136,0	135,5	155,1
Mehrfamilienhausgrundstücke						
Reine Wohnnutzung	133	103	111	394,3	160,2	165,8
Gemischte Nutzung	53	49	63	189,8	125,3	169,5
MFH Insgesamt	186	152	174	584,1	285,5	335,3

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

Im Teilmarkt „Bebaute Wohnimmobilien“ blieb im 1. Halbjahr 2017 die Zahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stabil, der Umsatz verzeichnete aufgrund steigender Preise einen Zuwachs von rd. 14 %. Einfamilienhäuser und Reihenhäuser verzeichneten sowohl bei den Transaktionen wie auch beim Umsatz Gewinne. Steigende Preise führten auch bei den Reihenendhäusern trotz sinkender Verkaufszahlen (- rd. 9 %) zu einem höheren Umsatz (+rd. 16 %) als im 1. Halbjahr 2016.

Im Bereich der bebauten Mehrfamilienhäuser wurden rd. 15 % mehr Objekte verkauft als im 1. Halbjahr 2016, der Umsatz stieg um rd. 17 %.

• Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Handel	4	1	3	17,5	11,1	28,3
Büro und Verwaltung	36	26	31	650,9	470,4	1.058,9
Gewerbegrundstücke (klassisch)	13	11	16	34,1	40,8	22,9
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	6	18	6	12,7	108,9	19,2
Industriegrundstücke	0	0	1	0,0	0,0	0,2
Hotel, Gast-/ Vergnügungsstätten	9	8	4	91,9	190,2	28,2
Insgesamt	68	64	61	807,1	821,2	1.157,7

Während die Zahl der Transaktionen leicht sank (- rd. 5 %) hat der Umsatz im Teilmarkt Gewerbe im 1. Halbjahr 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum rd. 41 % zugenommen.

Das Umsatzvolumen der Großtransaktionen im Gewerbebereich war im 1. Halbjahr 2017 deutlich höher als im Vorjahr: der Umsatz von Verkäufen mit einem Preis über 5 Mio. € (1.124,1 Mio. €) lag rd. 50 % höher als im 1. Halbjahr 2016 (761,4 Mio. €), obwohl die Transaktionen lediglich um rd. 13 % stiegen (1. HJ 2016: 32, 1. HJ 2017: 36 Großtransaktionen).