

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

**HESSEN**



# **Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main**

## **2018**



**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 97 30782

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

**Verantwortlich:** Dipl.-Ing. Michael Debus  
**Berichtsjahr:** 2017  
**Redaktionsschluss:** 30.04.2018  
**Redaktionelle Bearbeitung:** Katja Leber-Quint, 62.51  
**Bildnachweis Deckblatt:** © Stadtvermessungsamt

**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

<b>Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main</b> .....	<b>7</b>
1.1 Allgemeine Informationen.....	7
1.2 Statistisches Portrait.....	8
1.3 Bevölkerungsentwicklung.....	9
<b>2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle</b> .....	<b>10</b>
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	10
2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes.....	10
2.3 Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse.....	11
<b>3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen</b> .....	<b>12</b>
3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2017.....	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 2018.....	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 Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht.....	24
3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum.....	25
3.6.8 Geschosswohnungsbau.....	26
3.7 Wohnungs- und Teileigentum.....	27
3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen.....	27
3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße.....	27
3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen.....	28
3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus.....	29
3.7.5 Umwandlungen.....	29
3.7.6 Teileigentum.....	31
3.8 Indices.....	32
3.8.1 Bodenpreisindices.....	32
3.8.2 Indices für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften.....	33
3.8.3 Indices für Mehrfamilienhäuser.....	34
3.8.4 Indices für Eigentumswohnungen.....	35
3.9 Wertrelevante Daten.....	37
3.9.1 Bodenrichtwerte.....	37
3.9.2 Liegenschaftszinssätze.....	43
3.9.3 Gebädefaktoren.....	54
3.9.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag).....	56
3.9.5 Sachwertfaktoren.....	58
3.9.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser.....	65
3.9.7 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte (Eigenheimmarkt).....	67
3.9.8 Nettoanfangsrenditen.....	70
3.9.9 Büromieten.....	73

<b>4 Weitere Veröffentlichungen und Produkte .....</b>	<b>74</b>
4.1 Publikation: 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main .....	74
4.2 Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2018 .....	74
4.3 Bodenrichtwerte .....	74
4.4 Verkehrswertgutachten .....	75
4.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz .....	75
4.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung .....	75
<b>Anlage .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz .....</b>	<b>I</b>
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-Informationen-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
WertV	Wertermittlungsverordnung
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 auf dem Frankfurter Immobilienmarkt war im Jahr 2017 nahezu in allen Marktsegmenten ungebrochen. Einzelne Teilmärkte entwickeln sich unterschiedlich, wodurch ein prinzipieller, zum Teil sehr starker Preisanstieg zu verzeichnen ist. Vor allem die Preise von Wohnimmobilien steigen aufgrund eines weiterhin starken Bevölkerungswachstums, einer Angebotsknappheit und einem niedrigen Zinsniveau, weiter an. Obwohl auch die Wohnungsmieten ansteigen, ist seit Jahren zu beobachten, dass die Preissteigerung wesentlich höher liegt als die Mietpreisentwicklung. Weiterhin erreicht der Wohnungseigentumsmarkt Spitzenpreise und prägt den Markt von bebauungsfähigen Wohnbaugrundstücken. Diese hohen Verkaufspreise von Eigentumswohnungen führen zu einer extremen Bodenwertsteigerung, wodurch eine Erhöhung der Bodenrichtwerte von 2016 auf 2018 von 30 – 50 %, in guten Innenstadtlagen auch bis zu 80 und 100 %, resultiert. Ein Ende dieser Preisentwicklung ist noch nicht absehbar. Im Jahre 2018 ist mit einer Preissteigerung bei Wohnimmobilien von ca. 10 % zu rechnen.

Diese zum Teil sehr hohen Bodenrichtwertsteigerungen bewirken, dass wertrelevante Daten nur dann unmittelbar angewendet werden können, falls diese auf der Grundlage der Bodenrichtwerte 2018 ermittelt wurden (siehe u. a. Punkt 3.9.2, S. 43). Primär bei Altbauten in sehr guten Lagen sorgen die gestiegenen Bodenwerte für eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um ca. 1,5 % Punkte. Entsprechendes gilt für die Anwendung der Sachwertfaktoren, weil hier eine große Bodenwerterhöhung den Sachwertfaktor erheblich reduziert. Dieser modellbedingte Anstieg des Liegenschaftszinssatzes erfolgt vor allem in den Bereichen, wo die Liegenschaftszinssätze sehr niedrig waren und vermehrt negative Vorzeichen aufwiesen. Mit den neuen Bodenrichtwerten liegen die Liegenschaftszinssätze wieder in einer für das Ertragswertverfahren anwendbaren Höhe. Allerdings besteht nun mehr die Gefahr, dass es häufiger vorkommen kann, dass im Ertragswertverfahren der Gebäudeertragswert negativ wird, obwohl der Markt den Aufbauten einen wirtschaftlichen Wert beimisst. Der Gutachterausschuss hält es für erforderlich, zumindest in den Fällen, bei denen das Gebäude einen wirtschaftlichen Wert darstellt, den Bodenwert so zu reduzieren, dass ein positiver Gebäudeertrag verbleibt (entsprechend der alten Regelung § 20 Abs. 4 WertV 88). Von einer prinzipiellen Dämpfung der Bodenwerte, sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren, wird bisher noch Abstand genommen. Dennoch hat der Sachverständige zu prüfen, ob bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke unverändert in das jeweilige Wertermittlungsverfahren einfließen, da die Kaufpreise von Geschosswohnungsbauflächen überwiegend für die Errichtung von neuen Eigentumswohnungsanlagen bezahlt wurden.

Zumindest bei der Aufgabenstellung des Aufteilens von einem Kaufpreis in Gebäudewert und Bodenwert führt eine Bodenwertreduzierung im Verhältnis der Neubaumiete zur marktüblich erzielbaren Miete des jeweiligen Objektes zu weitgehend sachgerechten Ergebnissen.

Dem gegenüber erscheinen die Bodenrichtwerte für Büronutzung oft im Ertragswertverfahren zu niedrig. Dies ist darauf zurück zu führen, dass es sich beim Bodenrichtwert definitionsgemäß um ein Grundstück handelt, unter der Fiktion, dass der Boden unbebaut wäre. Die Baugrundstücke für Büronutzung werden derzeit in Frankfurt meistens ohne Vorvermietungsverträge und mit vollem wirtschaftlichem Risiko verkauft. Bei der Bewertung eines Bürogebäudes im Ertragswertverfahren ist, bei Vollvermietung und langfristigen guten Mietverträgen, zu prüfen, ob der Bodenrichtwert in Anbetracht des geringeren Risikos nicht zu erhöhen ist.

Aufgrund der fortschreitenden Gentrifizierung nimmt die Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erheblich zu. Dies hat Auswirkungen auf die Baugenehmigungsverfahren, muss aber auch je nach Förderungsumfang, bei der Immobilienbewertung (sowie bei der Bodenwertermittlung) berücksichtigt werden.

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. 5,7 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 Main<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://www.region-frankfurt.de/Regionalverband/Region-in-Zahlen>

## 1.2 Statistisches Portrait (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2017)

### Wirtschaft

#### Unternehmensstandort (2014)

Anzahl an Betrieben:	43 590
mit 0-9 Beschäftigten:	88,0 %
mit 250 und mehr Beschäftigten:	0,7 %
Durchschn. Betriebsgröße (Beschäftigte):	12

#### Finanzplatz

Kreditinstitute mit Sitz in Frankfurt:	195
Beschäftigte in den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen:	74 684

#### Messezentrum

Messen und Ausstellungen	42
Aussteller/innen	37 926
Besucher/innen	1 435 737

#### Volkswirtschaftliche Indikatoren (2014)

Bruttoinlandsprodukt	
- in jeweiligen Preisen:	66 880 Mio. €
- je erwerbstätige Person:	98 500 €
Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer/in:	53 781 €
Bruttolöhne u. -gehälter je Arbeitnehmer/in:	43 651 €

#### Zentralität

Kaufkraftindex (Deutschland=100):	114,7 <sup>2</sup>
Einzelhandelszentralität:	109,4 <sup>2</sup>
<u>Einzelhandelsumsatz</u>	
Umsatzkennziffer:	121,8 <sup>2</sup>

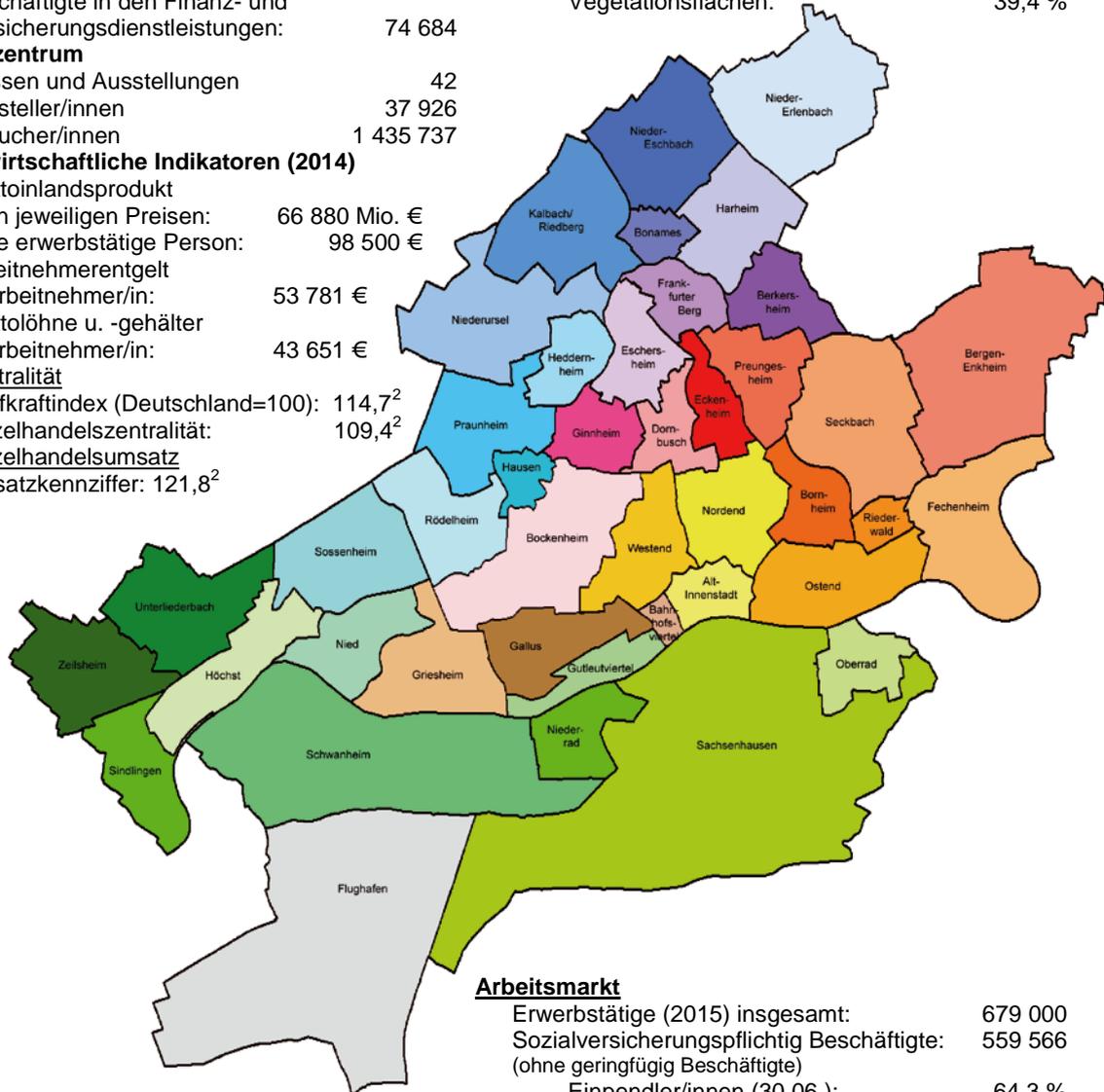
### Stadtgebiet, Flächennutzung

#### Geographische Lage (Domturmspitze):

Nördliche Breite	50°06'38,3"
Östliche Länge	8°41'05,8"

#### Flächennutzung

Gesamtfläche	248,3 km <sup>2</sup>
Siedlungsflächen:	37,5 %
Verkehrsflächen:	20,9 %
Vegetationsflächen:	39,4 %



### Arbeitsmarkt

Erwerbstätige (2015) insgesamt:	679 000
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	559 566
(ohne geringfügig Beschäftigte)	
Einpendler/innen (30.06.):	64,3 %
Produzierendes Gewerbe:	10,5 %
Dienstleistungen:	89,5 %
Arbeitslose:	24 058 (6,2 %)

### Tourismus

Beherbergungsbetriebe:	271
Betten:	49 392
Gäste:	5 203 588
Gäste aus dem Ausland:	43,6 %
Übernachtungen:	8 806 738
Durchschnittliche Verweildauer:	1,7 Tage
Tagungen:	73 979
Teilnehmer/innen an Tagungen	4 522 737

### Bauen und Wohnen

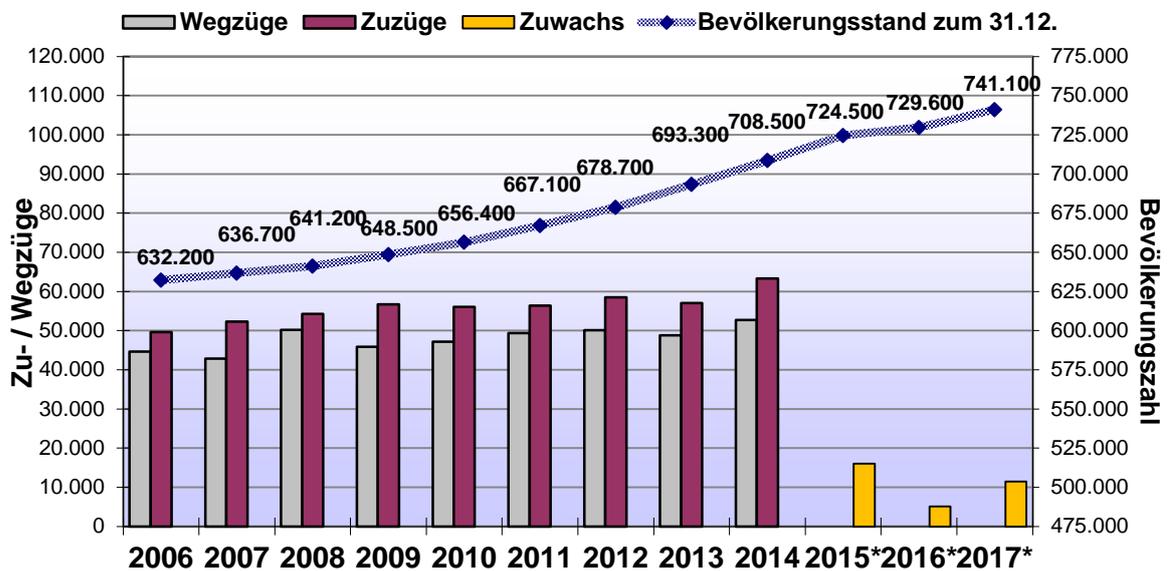
Baugenehmigungen (Wohnungen):	4 329
Baufertigstellungen (Wohnungen):	3 669
Bewohnte Gebäude:	78 246
Wohnungen:	378 472
Einwohner/innen je Wohnung:	1,9
Wohnfläche je Einwohner/-in	37,1 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Stand 2017: <https://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 30.06.2018 erfasste 736.200 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Frankfurter Bevölkerungsberechnung aus dem Jahr 2015 erwartet Ende 2018 ein Überschreiten der 750.000er-Grenze. Ende 2027 wird Frankfurt voraussichtlich über 800.000 Einwohnerinnen und Einwohner zählen.

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.



Daten gerundet auf volle 100  
\*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 2017 sowie im ersten Quartal 2018. 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: <a href="mailto:michael.stauder@bad-homburg.de">michael.stauder@bad-homburg.de</a> Internet: <a href="http://www.bad-homburg.de">www.bad-homburg.de</a>
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: <a href="mailto:GS-GAA-AfB-LM@hvbg.hessen.de">GS-GAA-AfB-LM@hvbg.hessen.de</a>
Main-Kinzig-Kreis Wetteraukreis	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (06042) 9612-7444 Fax: (0611) 327 605 111 E-Mail: <a href="mailto:GS-GAA-AfB-BD@hvbg.hessen.de">GS-GAA-AfB-BD@hvbg.hessen.de</a>
Oberursel (Stadt)	Rathausplatz 1 61440 Oberursel Tel.: (06171) 502-417 oder -445 Fax: (06171) 502-118 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@oberursel.de">gutachterausschuss@oberursel.de</a> <a href="http://www.oberursel.de">www.oberursel.de</a>
Offenbach (Stadt)	Berliner Str. 60 63065 Offenbach am Main Tel.: (069) 8065-2881 Fax: (069) 8065-2981 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@offenbach.de">gutachterausschuss@offenbach.de</a> <a href="http://www.offenbach.de">www.offenbach.de</a>
Landkreis Groß-Gerau Landkreis Offenbach Neu-Isenburg (Stadt)	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel.: (06252) 127-8904 Fax: (06252) 127-8391 E-Mail: <a href="mailto:GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de">GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de</a>

Stand: 22. Januar 2018

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

### **3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2017**

Der Frankfurter Immobilienmarkt zeigte 2017 wie auch im Vorjahr weitere Umsatz- und Preissteigerungen. Aufgrund der extrem niedrigen Finanzierungskosten und der fehlenden lukrativen Alternativenanlagenformen ist die Nachfrage nach Immobilien ungebrochen. Die Renditeerwartungen der Käufer sind wegen der allgemein niedrigen Kapitalverzinsung in den meisten Teilmärkten nochmals gesunken.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Frankfurt am Main weiterhin wesentlich höher als das Angebot. Die Bevölkerungszahl wächst seit rund 10 Jahren kontinuierlich an. Auch für die kommenden Jahre ist mit einem beachtlichen Bevölkerungswachstum zu rechnen. Da einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Baulandentwicklung im bisherigen Außenbereich gegeben wird, stehen zumeist keine größeren Baureserven mehr zur Verfügung. Allein durch diese Innenentwicklung oder auch den Bau von Wohnhochhäusern wird allerdings die Wohnraumnachfrage nicht befriedigt werden können. Daher werden neue Wohnbaugebiete in Frankfurt oder im Frankfurter Umland dringend benötigt. Es ist davon auszugehen, dass bei neuen Bebauungsplänen der Anteil von Eigenheimgrundstücken stark reduziert wird und zumindest in den Geschosswohnungsbaugebieten ein hoher Anteil vom öffentlich geförderten Wohnungsbau gefordert wird. Da die öffentlich geförderten Wohnbauflächen nur selten als Wohnungseigentum verkauft werden und die erzielbaren Mieten langfristig eingeschränkt sind, reduzieren sich die Gewinnaussichten der Investoren erheblich.

Die hohen Preissteigerungen im Wohnungsbau bezogen sich in den zurückliegenden Jahren auf bessere Innenstadtlagen, ab 2016 aber auch auf einfache Innenstadtlagen. In einigen dezentralen Ortsteilen beginnen ebenfalls Investoren mit entsprechenden Baumaßnahmen im Eigenheim- und Geschosswohnungsbaumarkt. Einige Stadtteile, vor allem im Westen, wurden von dieser Entwicklung noch nicht erfasst.

Aufgrund der Flächenknappheit stiegen die Baulandpreise erheblich, so dass eine Bodenrichtwertanhebung um 20 – 80 % erforderlich war. Diese Bodenrichtwerterhöhung führt zu einer zum Teil erheblichen Veränderung des Sachwertfaktors und des Liegenschaftszinssatzes. Diese sich ergebenden Werte führen zu nachvollziehbareren Bewertungsparametern sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren.

Andererseits nimmt die Dominanz des Bodenwertes bei der Verkehrswertermittlung zu und kann auch bei einer modellkonformen Anwendung zu nicht nachvollziehbaren, negativen Gebäudeertragswertanteilen führen.

In den Milieuschutzgebieten versucht die Stadt Frankfurt durch Abwendungsvereinbarungen der Gentrifizierung entgegen zu wirken. Falls die Erwerber nicht bereit sind, die Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen, ist die Stadt Frankfurt bereit, das Vorkaufsrecht auszuüben und in den Kaufvertrag einzusteigen bzw. in den Fällen, wo der erzielte Kaufpreis erheblich von dem Verkehrswert abweicht, von der Vorkaufsrechtswahrung zum Verkehrswert Gebrauch zu machen.

Die Einzelhandelsmieten sind weitestgehend zum Stillstand gekommen. Gründe hierfür liegen im zunehmenden Internethandel und einer Vergrößerung der Verkaufsflächen bei zum Teil sinkendem Umsatz. Dennoch wurden auch in besseren Einzelhandelslagen die Bodenrichtwerte angehoben, da höhere Kaufpreise erzielt werden und die Renditen weiter sinken.

Die Nachfrage nach Büroflächen ist in guten innerstädtischen Lagen gestiegen. Sowohl die Durchschnittsmieten als auch die Spitzenmieten steigen und die Renditen fallen. Die Leerstände reduzierten sich weiterhin, liegen aber im bundesdeutschen Vergleich mit knapp 10 % noch immer auf einem Höchstwert. Der Brexit hat die Nachfrage belebt und es besteht ein Nachfrageüberhang überwiegend nach größeren zusammenhängenden Flächen in guter Lage. Dezentrale Bürostandorte wie Niederrad begegnen den erheblichen Leerständen durch Abriss, Umnutzung oder Modernisierung der Gebäude.

In den kommenden Jahren besteht weiterhin ein hoher Bedarf nach Wohnbauflächen und nach Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage.

### 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. 52) 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.37) 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. 38).

### 3.3 Umsätze

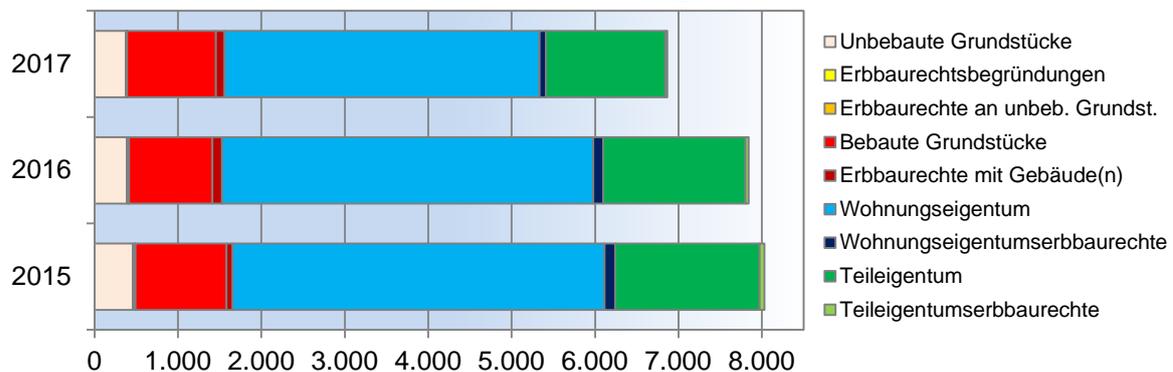
#### 3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Unbebaute Grundstücke	461	387	374	779,3	762,0	742,1	106,1	126,3	125,0
Erbbaurechtsbegründungen	26	24	16	0,0	0,0	0,0	2,2	3,3	1,2
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	2	3	1	5,2	0,9	0,3	0,9	0,2	4,3
Bebaute Grundstücke	1.092	998	1.062	3.846,7	2.909,0	4.855,7	106,8	89,2	111,5
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	73	117	106	88,1	55,2	72,7	6,7	7,2	7,0
Wohnungseigentum	4.460	4.449	3.776	1.530,4	1.638,8	1.537,1	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	127	119	78	50,0	50,2	26,0	-*	-*	-*
Teileigentum	1.733	1.707	1.432	62,0	1.302,9	72,0	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	57	39	22	1,0	24,0	0,5	-*	-*	-*
<b>Insgesamt</b>	<b>8.031</b>	<b>7.843</b>	<b>6.867</b>	<b>6.362,7</b>	<b>6.742,9</b>	<b>7.306,3</b>	<b>222,7</b>	<b>226,1</b>	<b>249,1</b>

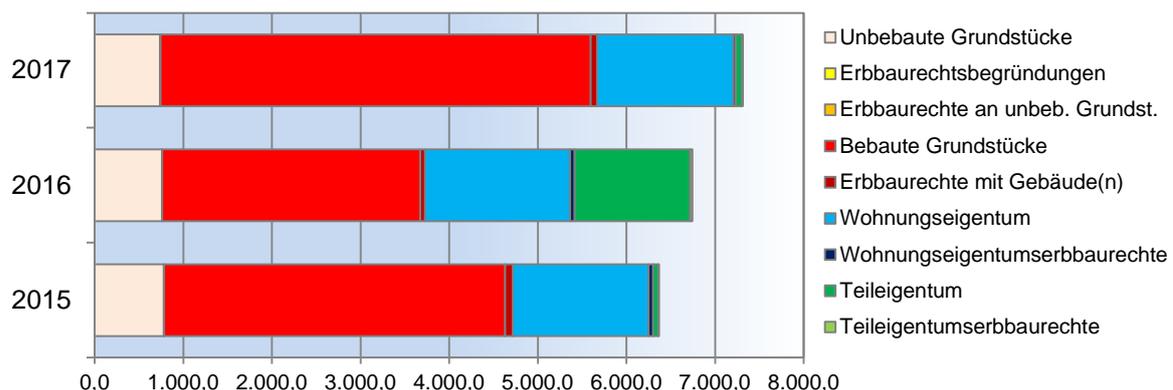
\* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

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

#### Anzahl Verträge



#### Umsatz [ Mio. € ]



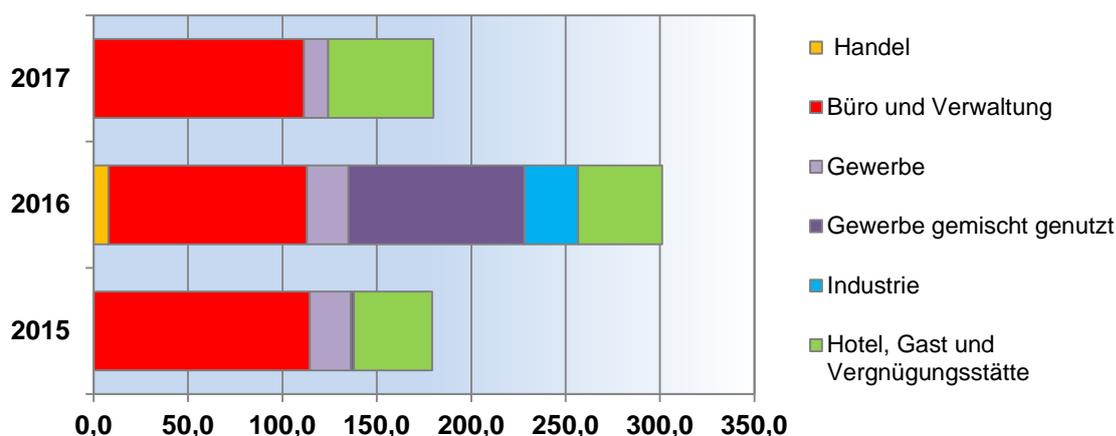
Obwohl die Transaktionszahlen im Vergleich zum Vorjahr sowohl 2016 (- rd. 3 %), als auch 2017 (- rd. 12 %) gesunken sind, stieg der Geldumsatz 2016 um rd. 6 % und 2017 um rd. 8 %. Ursächlich hierfür sind immer umsatzstärkere Großtransaktionen: der durchschnittliche Umsatz bei Verkäufen über 10 Mio. € stieg von 2015 (98 Stück, Ø 34,3 Mio €, 2016: 86 Stück, Ø 41,3 Mio. €) bis 2017 (84 Stück, Ø 49,0 Mio. €) um rd. 15 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		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Handel	0	3	0	0,0	7,9	0,0	0,0	0,9	0,0
Büro und Verwaltung	15	15	15	114,6	105,1	111,5	8,5	11,2	10,8
Gewerbe	13	13	8	21,5	22,0	12,7	10,6	6,3	2,8
Gewerbe gemischt genutzt	1	4	0	1,7	93,2	0,0	0,0	4,3	0,0
Industriegrundstücke	0	1	0	0,0	28,5	0,0	0,0	14,5	0,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	4	7	5	41,5	44,3	55,8	1,1	0,7	1,4
<b>Insgesamt</b>	<b>33</b>	<b>43</b>	<b>28</b>	<b>179,3</b>	<b>301,1</b>	<b>180,0</b>	<b>20,2</b>	<b>37,9</b>	<b>15,0</b>

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



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

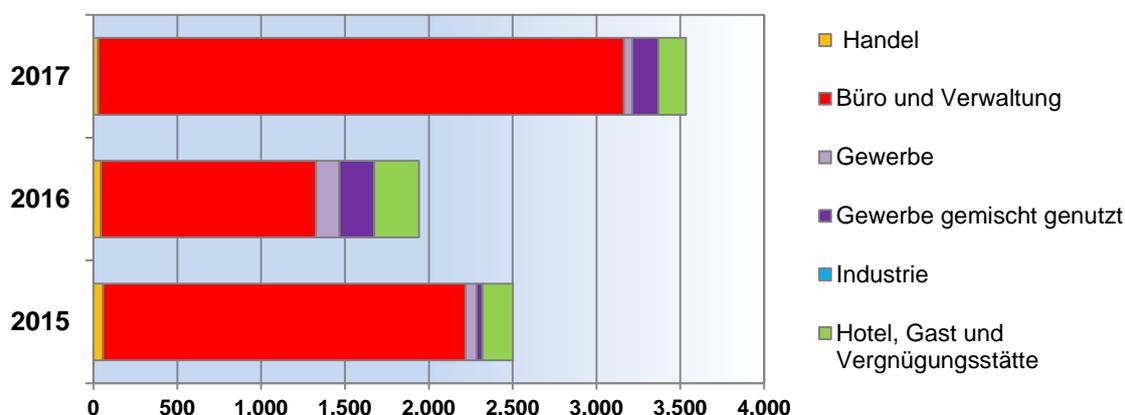
Unbebaute Wohnimmobilien für	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
<b>Einfamilienhausgrundstücke</b>									
- freistehende Gebäude	16	25	48	5,4	29,4	22,2	1,0	4,8	3,2
- Doppelhaushälften	18	15	5	12,0	7,3	1,9	1,4	1,1	0,4
- Reihenendhäuser	4	1	1	0,6	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
- Reihenhäuser	5	10	6	2,1	13,2	1,3	0,7	2,6	0,2
- Sonstige	31	23	15	21,9	26,1	22,2	3,7	3,4	3,8
<b>EFH Insgesamt</b>	<b>74</b>	<b>74</b>	<b>75</b>	<b>42,1</b>	<b>75,9</b>	<b>47,7</b>	<b>7,1</b>	<b>11,9</b>	<b>7,6</b>
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>									
- Reine Wohnnutzung	58	63	63	225,1	225,7	274,4	19,8	15,5	11,2
- Gemischte Nutzung	17	15	15	153,6	135,1	184,9	8,8	4,7	5,6
<b>MFH Insgesamt</b>	<b>75</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>378,7</b>	<b>360,8</b>	<b>459,3</b>	<b>28,7</b>	<b>20,3</b>	<b>16,8</b>

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		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Handel	8	4	3	57,1	43,3	28,3	2,7	3,2	1,2
Büro und Verwaltung	73	62	65	2.162,4	1.284,9	3.135,8	31,5	23,0	39,0
Gewerbegrundstücke	23	22	22	64,6	138,9	49,3	15,9	14,3	19,9
Gewerbegrundst. - gemischt genutzt	11	29	21	35,0	206,8	156,4	1,4	4,2	3,2
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	18	17	10	181,7	268,5	163,6	4,0	3,4	1,7
<b>Insgesamt</b>	<b>133</b>	<b>134</b>	<b>121</b>	<b>2.500,9</b>	<b>1.942,3</b>	<b>3.533,4</b>	<b>55,6</b>	<b>48,1</b>	<b>65,0</b>

#### Bebaute Gewerbeimmobilien – Umsatz [ Mio. € ]

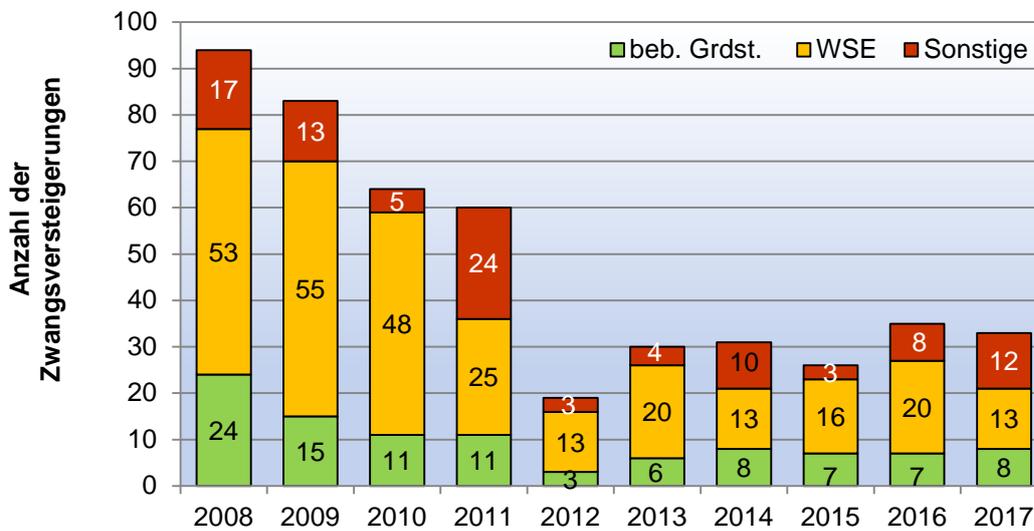


### 3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
<b>Einfamilienhausnutzung</b>									
- Freistehende Gebäude	125	101	116	72,3	53,7	78,2	7,0	5,5	6,5
- Doppelhaushälften	83	80	53	40,0	39,9	29,2	2,7	2,6	2,0
- Reihenendhäuser	59	71	58	22,0	37,3	31,2	1,6	2,2	1,9
- Reihenhäuser	173	157	173	61,8	61,8	80,3	3,7	3,1	3,6
- Sonstige	115	139	109	94,7	114,0	85,2	8,1	8,1	6,4
<b>EFH Insgesamt</b>	<b>555</b>	<b>548</b>	<b>509</b>	<b>290,7</b>	<b>306,7</b>	<b>304,2</b>	<b>23,2</b>	<b>21,5</b>	<b>20,4</b>
<b>Mehrfamilienhausnutzung</b>									
- Reine Wohnnutzung	285	212	291	680,0	424,2	548,8	19,0	13,5	16,4
- Gemischte Nutzung	118	104	140	374,9	235,8	469,0	8,9	6,1	9,7
<b>MFH Insgesamt</b>	<b>403</b>	<b>316</b>	<b>431</b>	<b>1.054,8</b>	<b>660,0</b>	<b>1.017,8</b>	<b>27,9</b>	<b>19,6</b>	<b>26,1</b>

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

Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2008 bis 2017



Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hat 2017 (33 Objekte) im Vergleich zum Vorjahr (35 Objekte) leicht abgenommen und blieb weiter auf dem sehr niedrigen Niveau der letzten 6 Jahre. Im Bereich der Eigentumswohnungen sanken die Versteigerungen in den letzten Jahren von über 130 Objekten (2006) auf den bisherigen Tiefstwert von 13 versteigerten Wohnungen in den Jahren 2012, 2014 und 2017.

2017 kamen 8 Objekte aus dem Segment „bebaute Grundstücke“ unter den Hammer. Es handelte sich dabei zu 50 % um Eigenheime und zu 50 % um Mehrfamilienhäuser.

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.

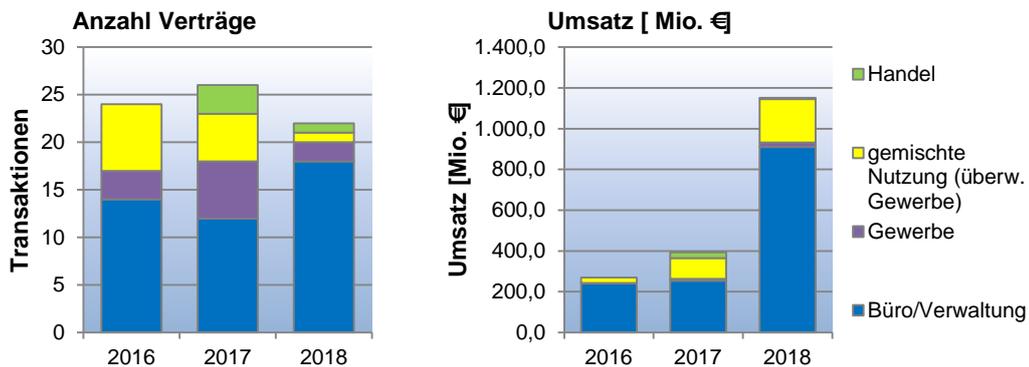
### 3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2018

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Im 1. Quartal 2018 haben sich die Umsätze für bebaute Gewerbeimmobilien im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu verdreifacht (+ 193 %) während die Transaktionszahlen um rd. 15 % zurückgingen. Diese immense Steigerung ist auf großvolumige Transaktionen, besonders bei Büroimmobilien und Objekten mit gemischter Nutzung zurückzuführen

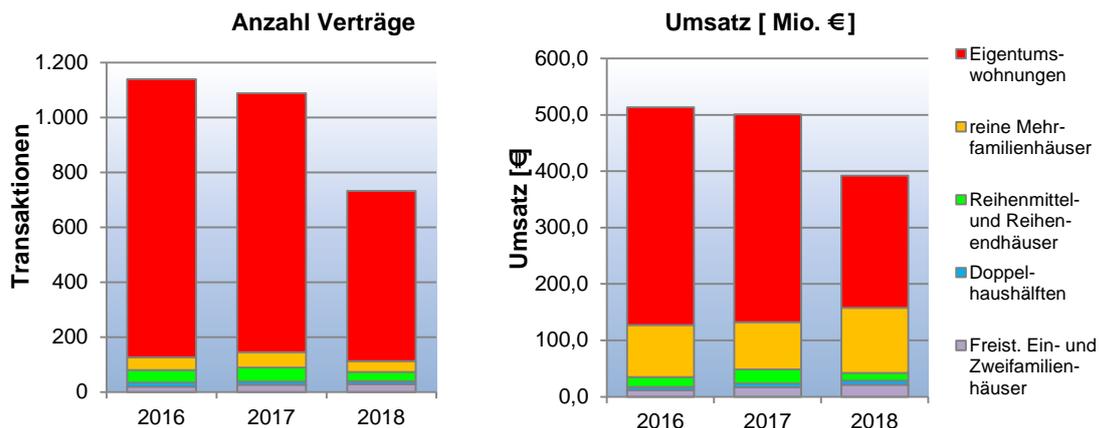
Im Bereich der bebauten Wohnimmobilien nahmen die Verkaufszahlen gegenüber dem 1. Quartal 2017 um 33 % ab, der Umsatz um 22 %. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Umsatz 28 % höher als im 1. Quartal 2017 - der mittlere Preis (rd. 725.000 €) stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum (rd. 630.000 €) um rd. 15 %. Gegenüber dem 1. Quartal 2017 ging die Zahl der veräußerten Eigentumswohnungen um 34% zurück.

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



	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Büro/Verwaltung	14	12	18	241,6	253,4	910,7
Gewerbe	3	6	2	1,5	10,1	22,0
Gemischte Nutzung (überw. Gewerbe)	7	5	1	27,0	101,4	212,5
Handel	0	3	1	0,0	28,3	6,8
<b>Gesamtsumme</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>270,1</b>	<b>393,3</b>	<b>1.151,9</b>

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



	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	20	26	29	11,7	16,6	21,3
Doppelhaushälften	15	12	10	5,7	6,8	7,5
Reihemittel- u. Reihendhäuser	45	51	34	17,3	25,1	13,4
reine Mehrfamilienhäuser	46	56	39	92,3	83,7	115,7
Eigentumswohnungen	1.014	943	620	386,5	368,8	234,4
<b>Insgesamt</b>	<b>1.140</b>	<b>1.088</b>	<b>732</b>	<b>513,6</b>	<b>501,0</b>	<b>392,3</b>

### 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)

	2015			2016			2017					
	Anz	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Anz	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Anz	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Ackerland	30	<b>8,10</b>	5,00	12,00	21	<b>7,50</b>	3,00	15,10	25	<b>8,40</b>	5,00	14,10
Klein- und Freizeitgärten	96	<b>25,10</b>	2,90	53,90	74	<b>23,20</b>	7,60	43,00	69	<b>26,10</b>	5,40	62,10

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)

	2015			2016			2017					
	Anz	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Anz	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Anz	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Bauerwartungsland	3	<b>100</b>	40	150	0	-	-	-	0	-	-	-
Rohbauland	6	<b>180</b>	30	390	0	-	-	-	5	<b>100</b>	60	180

2017 wurden 3 Verkäufe im Bereich Bauerwartungsland und 1 Verkauf in der Kategorie Rohbauland registriert, die als ungeeignet eingestuft wurden. 2016 wurden 3 Verkäufe beurkundet, die nicht geeignet waren (2x Bauerwartung, 1 x Rohbauland).

#### 3.5.3 Unbebautes, baureifes Land

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

	2015			2016			2017					
	Anz	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Anz	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Anz	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Eigenheime	46	<b>600</b>	420	800	46	<b>640</b>	340	1.000	52	<b>670</b>	340	1.040
Gewerbe	6	<b>220</b>	160	270	6	<b>410</b>	180	930	4	<b>170</b>	130	210
Mehrfamilienhäuser	30	<b>820</b>	240	1.930	37	<b>960</b>	370	2.300	33	<b>1.380</b>	420	3.470
Wohnen (gemischt genutzt)	9	<b>730</b>	170	2.360	6	<b>930</b>	550	1.620	5	<b>1.650</b>	410	2.960
Büro u. Verwaltung	7	<b>360</b>	120	720	7	<b>360</b>	160	530	8	<b>380</b>	130	530

Bei den Eigenheimen und beim Gewerbe wurde der bereinigte Kaufpreis/m<sup>2</sup> 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.

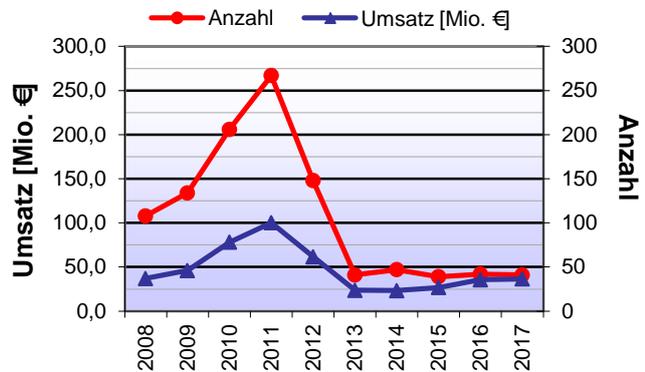
### 3.6 Bebaute Wohngrundstücke

#### 3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen

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

Jahr	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )*
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
2017	41	36,5	9.900	235

\*nur geeignete Kaufverträge



#### 3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime

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

Von den 39 Neubau-Eigenheimen, die 2017 veräußert wurden, lagen 19 in Kalbach (rd. 49 %) und 17 in Sachsenhausen (rd. 44 %).

Die Preise in Kalbach bewegten sich 2017 zwischen 710.000 und 1,0 Mio. €. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 878.000 € und ist im Vergleich zu 2016 (817.000 €) um rd. 7 % gestiegen.

In Sachsenhausen wurden Preise zwischen 940.000 € und 1,1 Mio. € erzielt, hier lag der mittlere Kaufpreis 2017 bei rd. 970.000 €. 2016 waren in Sachsenhausen keine Verkäufe von Neubaeigenheimen beurkundet worden.

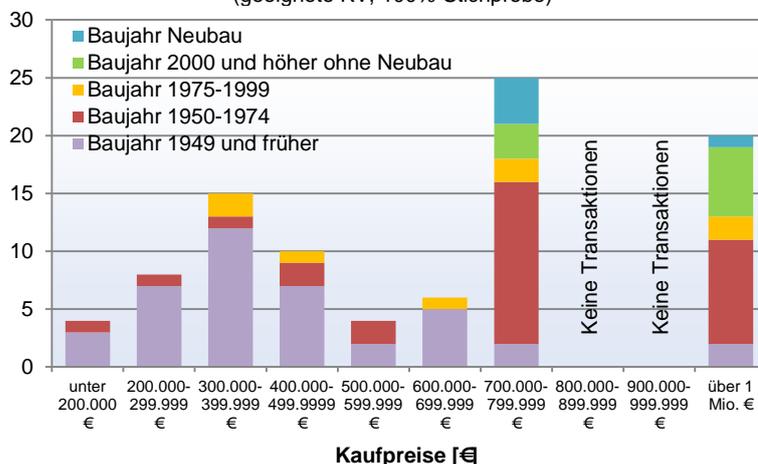
#### 3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

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

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2017 in sehr guten und gehobenen Lagen (Lagebeschreibung s. unter 3.9.1, Seite 37) je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 928.000 € erzielt (33 Verkäufe von rd. 200.000 bis rd. 1,8 Mio. €; 2016: 26 Verkäufe, von rd. 275.000 bis rd. 1,7 Mio. €, Ø 890.000 €). In mittleren bis sehr einfachen Lagen wurden 55 Objekte veräußert, die Preise schwankten zwischen rd. 70.000 € und 1,2 Mio. € und lagen im Durchschnitt bei rd. 532.000 € (2016: 42 Transaktionen, rd. 75.000 bis 810.000 €, Ø 410.000 €).

##### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise 2017 nach Baujahren

(geeignete KV, 100%-Stichprobe)



Alle verkauften Neubauten wurden 2017 in gehobenen Lagen verkauft und erzielten ausschließlich Preise über 700.000 €. Auch freistehende Einfamilienhäuser der Baujahre „ab 2000 ohne Neubau“ wurden 2017 nicht unter 700.000 € gehandelt

Freistehende Einfamilienhäuser mit Preisen unter 700.000 € 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 m<sup>2</sup>

2017 wurden lediglich 4 Verkäufe von Reihenhäuser in sehr guten Lagen beurkundet. Der Durchschnittspreis lag bei rd. 975.000 € und damit rd. 55 % über dem mittleren Preis 2016 (rd. 630.000 €, 11 Verkäufe). Die Preisspanne reichte von 570.000 € bis zu 1,1 Mio. € (Vorjahr: 395.000 bis 1,0 Mio. €). Während allerdings im Vorjahr keine Neubau-Reihenhäuser veräußert wurden, waren 2017 3 der 4 Objekte Neubauten.

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

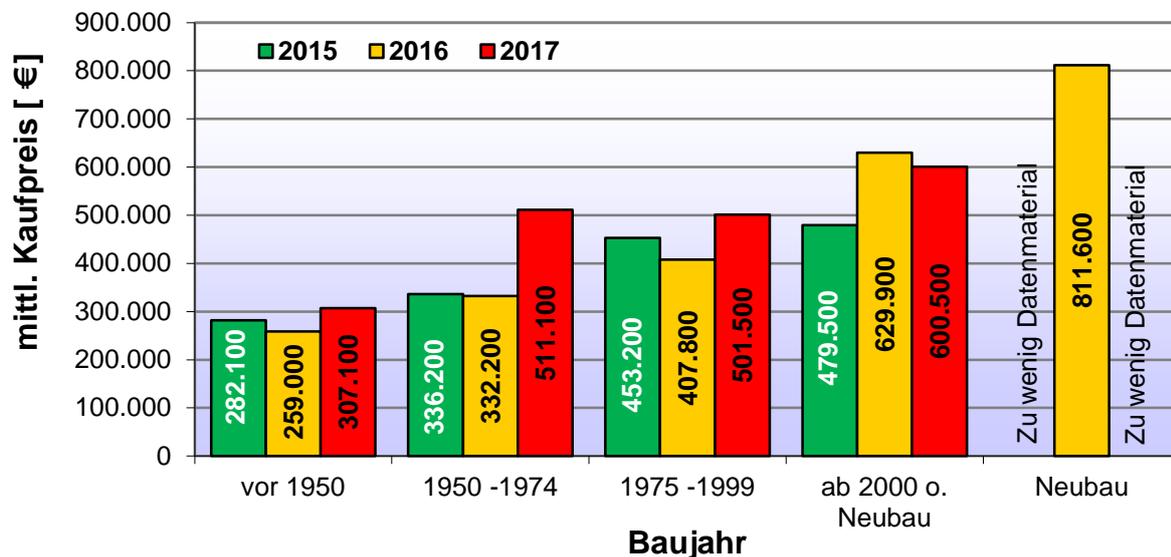
Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
<b>Alle Baujahre</b>				
2015	36	<b>363.600</b>	170.000	600.000
2016	45	<b>491.400</b>	150.000	884.000
2017	39	<b>511.800</b>	186.500	900.000
<b>Baujahr vor 1950</b>				
2015	7	<b>282.100</b>	170.000	435.000
2016	9	<b>259.000</b>	150.000	365.000
2017	5	<b>307.100</b>	186.500	615.000
<b>Baujahr 1950 - 1974</b>				
2015	15	<b>336.200</b>	190.000	560.000
2016	9	<b>332.200</b>	173.100	480.000
2017	18	<b>511.100</b>	300.000	890.000
<b>Baujahr 1975 - 1999</b>				
2015	8	<b>453.200</b>	295.000	600.000
2016	8	<b>407.800</b>	235.000	510.000
2017	6	<b>501.500</b>	446.400	552.500
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubauten</b>				
2015	4	<b>479.500</b>	320.000	612.300
2016	8	<b>629.900</b>	512.500	739.500
2017	7	<b>600.500</b>	400.000	850.000
<b>Neubauten</b>				
2015	2	..	..	..
2016	9	<b>811.600</b>	748.400	899.000
2017	2	..	..	..

Die Zahl der Transaktionen von Reihenhäusern in gehobenen bis sehr einfachen Lagen nahm 2017 gegenüber dem Vorjahr um rd. 13 % ab. Lediglich die Baujahresklasse „1950-1974“ zeigte steigende Verkaufszahlen.

Rd. 59 % aller 2017 veräußerten Reihenhäuser stammen aus mittleren Lagen (2015: rd. 66 %). In den gehobenen Lagen war der prozentuale Anteil der Verkäufe mit rd. 39 % (absolut: 16 Stück) deutlich höher als im Vorjahr (rd. 28%, 13 Verkäufe).

Häuser der Baujahresklasse „1950 bis 1974“ verzeichneten gegenüber 2016 mit rd. 54 % die größten Preissteigerungen. Die höheren Preise 2017 wurden durch vermehrte Verkäufe in gehobenen Lagen erzielt.

In den Baujahren „vor 1950“ und „1975 bis 1999“ stiegen die Preise um rd. 19 bzw. um rd. 23 %. Lediglich Reiheneigenheime mit einem Baujahr ab 2000 ohne Neubau zeigten gegenüber dem Vorjahr sinkende Preise. Der leichte Rückgang um rd. 5 % könnte durch den Verkauf kleinerer Grundstücke verursacht worden sein: Während die durchschnittliche Grundstücksgröße 2016 bei rd. 290 m<sup>2</sup> lag, waren die Grundstücke 2017 nur rd. 265 m<sup>2</sup> groß.



### 3.6.5 Reihenmittelhäuser

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

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

Im Jahr 2017 wurden 17 Reihenmittelhäuser in sehr guter Lage verkauft. Der Durchschnittspreis liegt bei rd. 940.000 € (755.000 bis 1,0 Mio. €) und damit etwa 80% über dem Niveau von 2016 (6 Verkäufe, 400.000 bis 580.000 €, durchschnittlich rd. 520.000 €). Unter den 17 Verkäufen waren 13 Neubau-Reihenmittelhäuser in Sachsenhausen, für die durchschnittlich rd. 950.000 € (940.000-960.000 €) gezahlt wurde. Die 6 übrigen Transaktionen mit Baujahren vor 1960 waren im Stadtgebiet verteilt und erzielten durchschnittlich rd. 910.000 € (560.000 € bis 1,2 Mio. €).

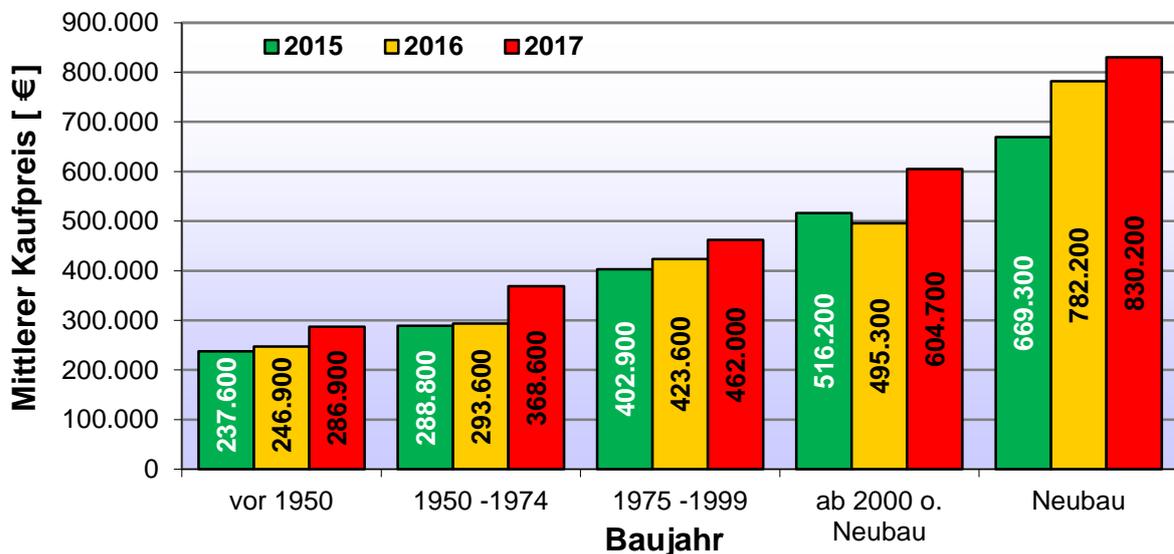
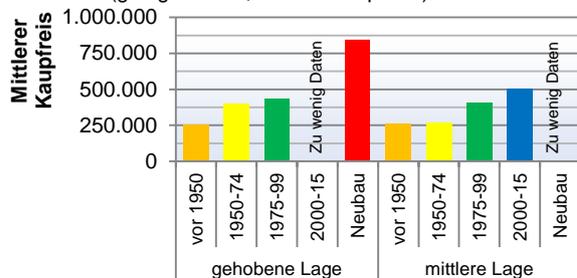
#### 3.6.5.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
<b>Alle Baujahre</b>				
2015	123	<b>326.700</b>	118.000	600.000
2016	108	<b>363.800</b>	130.000	665.000
2017	103	<b>410.500</b>	175.400	711.500
<b>Baujahr vor 1950</b>				
2015	35	<b>237.600</b>	118.000	350.000
2016	29	<b>246.900</b>	130.000	433.000
2017	24	<b>286.900</b>	149.000	450.000
<b>Baujahr 1950 – 1974</b>				
2015	45	<b>288.800</b>	134.900	455.000
2016	28	<b>293.600</b>	140.000	470.000
2017	41	<b>368.600</b>	200.000	561.000
<b>Baujahr 1975 – 1999</b>				
2015	20	<b>402.900</b>	330.000	505.000
2016	22	<b>423.600</b>	305.000	555.000
2017	13	<b>462.000</b>	355.000	585.000
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubauten</b>				
2015	20	<b>516.200</b>	310.000	715.000
2016	24	<b>495.300</b>	345.000	665.000
2017	24	<b>604.700</b>	290.000	860.000
<b>Neubauten</b>				
2015	5	<b>669.300</b>	395.700	849.000
2016	8	<b>782.200</b>	735.000	848.000
2017	6	<b>830.200</b>	709.500	911.500

Der durchschnittliche Preis für Neubau-Reihenmittelhäuser stieg 2017 gegenüber dem Vorjahr um rd. 6 % und weist damit die geringste Preissteigerung aller Baujahresklassen auf. Wie bereits 2016 wurden nur Neubau-Objekte in gehobenen Lagen verkauft.

Die Preise für Reihenmittelhäuser mit einem Baujahr „vor 1950“ stiegen gegenüber dem Vorjahr um rd. 16 %. In der Baujahresklasse „1950-1974“ war mit rd. 26 % die größte Preissteigerung zu verzeichnen. Allerdings wurden 2017 deutlich mehr Objekte in gehobenen Lagen veräußert als 2016. In der Klasse „1975-1999“ stiegen die Preise um rd. 9 %. Für Reihenmittelhäuser der Baujahre „ab 2000 ohne Neubau“ wurde rd. 22 % mehr gezahlt als im Vorjahr.

**Mittlere Preise für Reihenmittelhäuser 2017**  
(geeignete KV, 100%-Stichprobe)



### 3.6.6 Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht

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

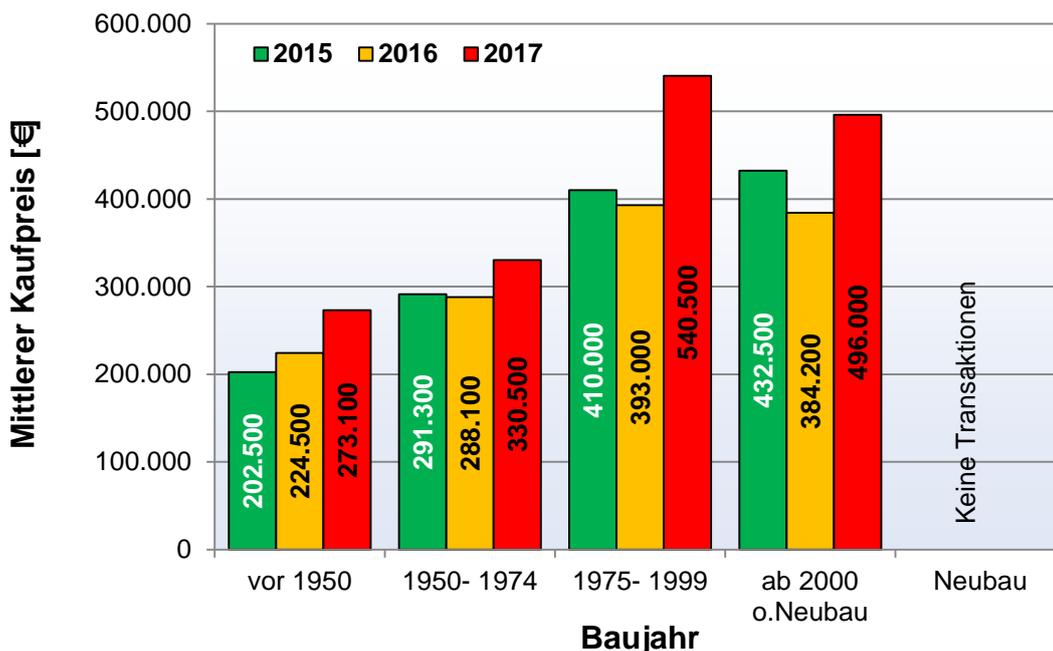
Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht wurden bisher im Immobilienmarktbericht nicht betrachtet. 2017 wurden 81 bebaute Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht veräußert. Der Umsatz lag bei 29,8 Mio. € (2016: 94 Verkäufe, Umsatz: 21,8 Mio. €). Verkäufe von Neubauten wurden 2015-2017 nicht beurkundet.

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
<b>Alle Baujahre</b>				
2015	44	<b>272.700</b>	60.000	585.000
2016	71	<b>263.200</b>	90.000	449.000
2017	65	<b>323.800</b>	105.000	640.000
<b>Baujahr vor 1950</b>				
2015	22	<b>202.500</b>	60.000	435.000
2016	43	<b>224.500</b>	60.000	435.000
2017	33	<b>273.100</b>	105.000	579.000
<b>Baujahr 1950 – 1974</b>				
2015	13	<b>291.300</b>	80.000	540.000
2016	19	<b>288.100</b>	100.000	449.000
2017	24	<b>330.500</b>	110.000	625.000
<b>Baujahr 1975 – 1999</b>				
2015	6	<b>410.000</b>	208.600	585.000
2016	4	<b>393.000</b>	325.000	447.000
2017	3	<b>540.500</b>	439.000	639.500
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubauten</b>				
2015	3	<b>432.500</b>	390.000	497.500
2016	5	<b>384.200</b>	278.000	433.100
2017	5	<b>496.000</b>	295.000	640.000
<b>Neubauten</b>				
2015	0	-	-	-
2016	0	-	-	-
2017	0	-	-	-

In den Baujahresklassen „1975 bis 1999“ und „ab 2000 ohne Neubau“ liegen den jeweiligen Mittelwerten nur 3 bis 6 Verkäufe zugrunde, so dass diese Werte einer kritischen Prüfung zu unterziehen sind. Sollten diese Daten benötigt werden, wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

Die Nachfrage nach Erbbaurechten sowohl für den Bereich der Eigenheime als auch für den Bereich des Wohnungseigentums ist in Frankfurt sehr groß. Dies hängt u.a. damit zusammen, dass der Wohnungsmarkt sehr angespannt ist und die Angebote in Grundeigentum bei weitem nicht die Nachfrage decken.

Falls der Sachverständige den Verkehrswert über das finanzmathematische Modell oder mittels des Münchener Verfahrens ermittelt, besteht die Gefahr, dass die sich ergebenden Werte zu niedrig sind. Der Markt beurteilt oft die Einschränkung des Erbbaurechtes nicht im vollen Umfang.



### 3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum

(Wohnungseigentum, Eigenheimnutzung,  
Umsatz: alle Verträge und 100%-Stichprobe,  
Preise: geeignete Kaufverträge und 90%-Stichprobe)

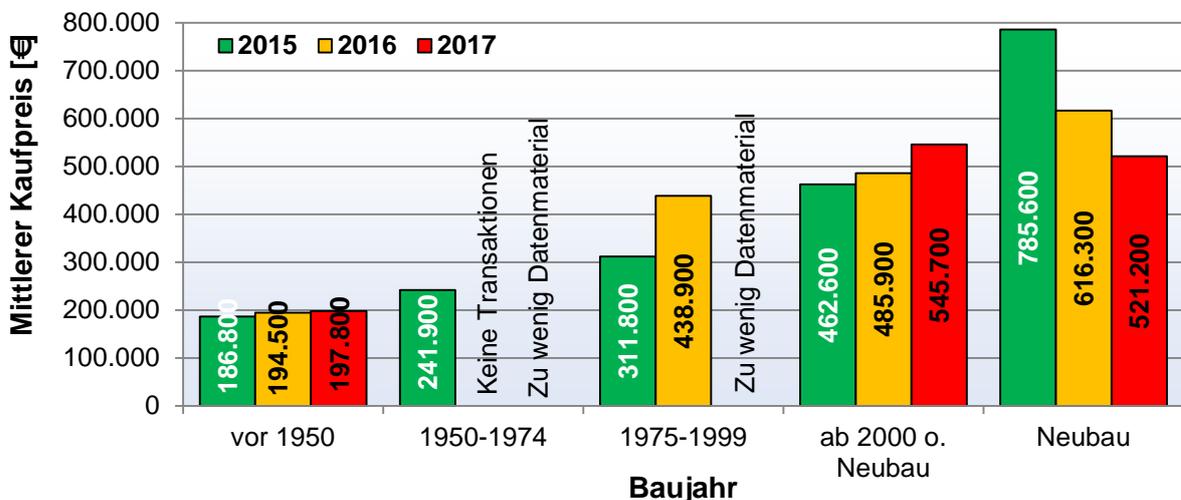
Eigenheime in der Rechtsform „Wohnungseigentum“ wurden bisher im Immobilienmarktbericht nicht gesondert untersucht. Diese Objekte waren bisher lediglich im Kapitel 3.7 (Wohnungs- und Teileigentum, S. 27 ff) beinhaltet. Auch in diesem Immobilienmarktbericht sind Eigenheime in Form von Wohnungseigentum in das Kapitel 3.7 eingeflossen, zusätzlich werden jedoch in der folgenden Tabelle die mittleren Kaufpreise dieser Objekte separat dargestellt.

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
<b>Alle Baujahre</b>				
2015	72	<b>339.500</b>	100.000	785.000
2016	100	<b>323.800</b>	146.200	754.000
2017	89	<b>402.200</b>	115.000	714.200
<b>Baujahr vor 1950</b>				
2015	35	<b>186.800</b>	100.000	270.000
2016	53	<b>194.500</b>	146.200	470.000
2017	32	<b>197.800</b>	115.000	469.000
<b>Baujahr 1950 – 1974</b>				
2015	3	<b>241.900</b>	162.800	390.000
2016	0	-	-	-
2017	2	..	..	..
<b>Baujahr 1975 – 1999</b>				
2015	3	<b>311.800</b>	165.000	432.500
2016	4	<b>438.900</b>	340.000	510.000
2017	2	..	..	..
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubauten</b>				
2015	15	<b>462.600</b>	316.000	596.000
2016	36	<b>485.900</b>	295.000	865.000
2017	10	<b>545.700</b>	395.000	714.200
<b>Neubauten</b>				
2015	20	<b>785.600</b>	640.000	890.000
2016	12	<b>616.300</b>	479.000	780.000
2017	40	<b>521.200</b>	441.300	580.900

2017 wurden 92 bebaute Eigenheime als Eigentumswohnung veräußert. Der Umsatz lag bei 38,8 Mio. € (2016: 113 Verkäufe, Umsatz: 46,9 Mio. €). Rund 86 % der veräußerten Eigentumswohnungen waren Reihenmittelhäuser.

Die mittleren Preise für Eigenheime, die als Wohnungseigentum verkauft wurden, lagen 2017 in allen Baujahresklassen mit rd. 400.000 € rd. 24% über den Preisen des Vorjahres. Die Preise für Neubauten hingegen sanken um rd. 15 %, obwohl 2017 mehr Objekte in gehobenen Lagen verkauft wurden.

Investoren wählen oft die Rechtsform des Wohnungseigentums bei der Vermarktung von Eigenheimen, um zum einen Investitionskosten zu sparen und zum anderen eine größere Anzahl von Eigenheimen auf den zur Verfügung stehenden Grundstücken realisieren zu können.



### 3.6.8 Geschosswohnungsbau

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

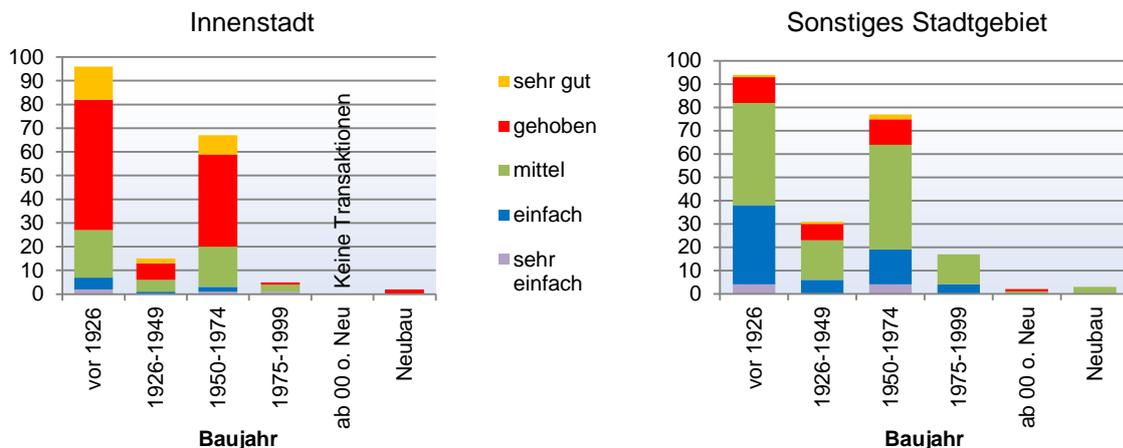
Im Jahr 2017 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. „gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen“, also Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 419 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 990,6 Mio. € getätigt. Damit stiegen die Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um rd. 37 % (2016: 306 Veräußerungen), das Umsatzvolumen um rd. 73 % (2016: rd. 571,4 Mio. €).

Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit (Baujahr bis 1925) veräußert. Diese Gebäude wechselten 2017 im Mittel für rd. 1,6 Mio. € den Eigentümer. Während für Vorkriegsbauten (Baujahr 1926 bis 1949) durchschnittlich 1,5 Mio. € gezahlt wurde, erzielten Nachkriegsbauten (Baujahr 1950 bis 1974) 2017 im Durchschnitt rd. 1,7 Mio. €. Für Geschosswohnungsbauten der Baujahre 1975 bis 1999 zahlten die Käufer durchschnittlich 4,7 Mio. €. Der Kaufpreis für Neubauten lag 2017 bei durchschnittlich rd. 18,7 Mio. €.

Die stabile Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt aufgrund der positiven demographischen Entwicklung als stabil und risikoarm angesehen werden. Rund 45 % der angekauften Objekte lagen 2017 in der Innenstadt. Diese 189 veräußerten Gebäude bestimmen damit den Umsatz im Geschosswohnungsbau zu rd. 65 %, während die 230 Verkäufe im sonstigen Stadtgebiet (Anteil an den Verkäufen rd. 55%) nur rd. 35 % des Umsatzes erzielten. 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 2017 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 scheidet aber oft an den erforderlichen nachbarschaftlichen Genehmigungen und einem ggf. eingeschränkten Baurecht.

2017 bestand die größte Nachfrage in gehobenen Lagen im Innenstadtbereich sowie in mittleren Lagen im sonstigen Stadtgebiet. Die Umsätze im Geschosswohnungsbau waren im Jahr 2017 sehr hoch, die Preise stiegen weiterhin an. Der Ertragswertfaktor in Frankfurt liegt allerdings auf dem Niveau von den anderen Metropolen, mit Ausnahme von München, wo der Ertragsfaktor wesentlich höher ist. Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist gebremst, da oft eine wirtschaftliche Anlagengestalt des Kaufpreises nicht gesehen wird.

### 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
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	1.399	675,4	133.497	4.760
2017	1.354	719,2	126.594	5.340

\* aus 90%-Stichprobe, nur geeignete Kaufverträge



Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen liegt 2017 bei rd. 87 m<sup>2</sup> (2016: ebenfalls rd. 87 m<sup>2</sup>, 2015: rd. 90 m<sup>2</sup>).

#### 3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

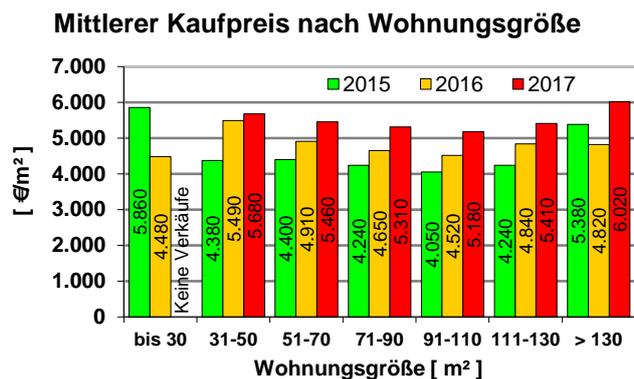
(geeignete KV, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Erstverkauf Neubau)

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsgröße bis 30 m<sup>2</sup></b>				
2015	35	5.860	5.350	6.090
2016	3	4.480	4.000	4.780
2017	0	-	-	-
<b>Wohnungsgröße 31 - 50 m<sup>2</sup></b>				
2015	150	4.380	3.190	5.900
2016	158	5.490	3.590	7.510
2017	127	5.680	4.380	7.050
<b>Wohnungsgröße 51 - 70 m<sup>2</sup></b>				
2015	346	4.400	2.950	6.130
2016	260	4.910	3.170	7.090
2017	312	5.460	3.720	7.570
<b>Wohnungsgröße 71 - 90 m<sup>2</sup></b>				
2015	332	4.240	2.870	6.030
2016	372	4.650	2.810	6.990
2017	324	5.310	3.560	7.460
<b>Wohnungsgröße 91 - 110 m<sup>2</sup></b>				
2015	406	4.050	2.710	5.680
2016	319	4.520	3.120	7.120
2017	255	5.180	3.280	8.200
<b>Wohnungsgröße 111 - 130 m<sup>2</sup></b>				
2015	198	4.240	2.310	6.780
2016	114	4.840	3.220	7.640
2017	133	5.410	3.590	7.970
<b>Wohnungsgröße über 130 m<sup>2</sup></b>				
2015	118	5.380	3.010	8.780
2016	93	4.820	2.870	7.500
2017	91	6.020	2.490	10.720

In Frankfurt zeigt sich auch 2017 die Besonderheit, dass große Wohnungen (über 130 m<sup>2</sup>) sehr hohe Preise erzielen. Der Einfluss der Größe wird bei den größten Wohnungen durch die meist überdurchschnittliche Ausstattung und die Lage (2017: rd. 75 % im Innenstadtbereich) überlagert.

Die mittleren Preise von Neubau-Eigentumswohnungen sind 2017 gegenüber dem Vorjahr in fast allen Größenklassen um rd. 11-15 % gestiegen. Lediglich die Preise für kleine Wohnungen verzeichneten nur einen Zuwachs von rd. 4 %. Preise für große Wohnungen (über 130 m<sup>2</sup>) hingegen stiegen deutlich (plus rd. 25%). Die Ursache ist in einer Verschiebung der Lagen zu suchen: nachdem 2016 nur rd. 30 % der großen Wohnungen in gehobenen und sehr guten Lagen verkauft wurden, ist dieser Anteil 2017 deutlich gestiegen und lag bei rd. 50 %.

Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> wurden 2017 nicht zum Verkauf angeboten. Die Verkäufe in diesem Segment waren bereits 2015 deutlich zurückgegangen.



### 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.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel											
1, 9, 15 u. 16	2016	22	3.610	29	2.890	0	-	131	5.050	347	6.330
	2017	9	3.600	21	4.860	0	-	95	5.340	508	6.200
Westend											
10, 11 u. 17-19	2016	33	6.480	31	5.420	17	5.420	19	6.770	10	8.890
	2017	27	5.950	39	5.650	15	5.290	11	6.190	0	-
Nordend, Ostend											
12-14, 20-23 u. 25	2016	113	5.270	129	4.180	6	4.410	16	5.510	14	7.130
	2017	79	5.800	95	4.680	12	5.430	20	6.260	23	8.190
Riederwald, Fechenheim											
26 u. 51	2016	6	4.060	11	2.160	8	1.740	37	4.390	47	3.370
	2017	14	3.900	14	2.300	13	2.270	2	..	36	5.330
Bornheim											
24*, 27-29	2016	33	4.520	23	3.210	5	4.380	10	5.240	6	5.860
	2017	42	4.540	26	3.920	10	5.090	2	..	2	..
Sachsenhausen, Westhafen											
30-33 u. 70	2016	42	4.290	78	2.920	71	3.330	105	5.950	55	5.360
	2017	45	5.090	66	3.640	62	3.830	63	6.970	127	5.600
Bockenheim											
34	2016	28	3.720	9	4.180	43	3.100	7	4.800	145	4.730
	2017	23	4.270	18	3.700	29	2.870	6	5.460	117	5.490
Niederrad, Schwanheim											
37 u. 53	2016	9	2.030	58	2.170	24	3.020	7	4.330	5	5.330
	2017	12	2.910	54	2.580	22	3.370	3	4.040	62	3.960
Oberrad											
38	2016	3	3.000	33	2.190	18	2.710	0	-	5	4.750
	2017	2	..	35	2.410	10	2.850	0	-	30	4.670
Seckbach, Bergen-Enkheim											
39 u. 68	2016	0	-	13	2.770	18	3.060	0	-	11	4.390
	2017	0	-	11	2.820	9	3.720	10	4.210	18	5.400
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddenheim, Niederursel											
40-43 u. 48	2016	12	3.360	114	2.400	24	3.160	5	3.420	180	3.990
	2017	14	3.600	75	2.800	11	3.060	10	4.250	38	4.090
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim											
44-47	2016	35	3.030	88	2.590	32	3.200	9	3.580	12	5.190
	2017	19	3.760	92	3.110	25	3.970	12	4.420	23	5.210
Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach											
49, 50 u. 64-67	2016	0	-	75	1.770	16	2.080	59	4.370	294	4.480
	2017	0	-	51	2.040	25	2.710	71	4.460	135	5.030
Griesheim, Nied											
54 u. 56	2016	5	2.520	71	2.010	21	2.820	5	3.350	92	3.850
	2017	3	3.020	73	2.290	15	3.260	3	4.100	71	4.120
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim											
57 u. 60-63	2016	15	2.300	44	1.980	46	1.290	12	3.150	53	3.770
	2017	13	2.220	42	2.410	36	2.090	4	3.330	40	4.060

\* 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 wurden 2017 keine Neubau-Eigentumswohnungen verkauft. Die Preise in Nord- und Ostend sind um rd. 15 % auf durchschnittlich 8.190 €/m² Wohnfläche gestiegen. Diese hohen Preise müssen allerdings vorsichtig bewertet werden, da nur Preise aus sehr wenigen Objekten in sehr guter Lage eingeflossen sind. Der leichte Preisrückgang bei Neubau-Eigentumswohnungen im Bereich „Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut- und Gallusviertel“ wurde dadurch verursacht, dass 2017 Verkäufe aus einfachen Lagen eingeflossen sind (10 %), während 2016 nur Preise mittlerer Lagen im durchschnittlichen Preis enthalten sind.

### 3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

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

Baujahr/Mietstatus	2015		2016		2017	
	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr vor 1950</b>	<b>372</b>	<b>3.740</b>	<b>362</b>	<b>4.270</b>	<b>296</b>	<b>4.510</b>
- hiervon vermietet	123	3.100	48	3.080	47	3.580
- hiervon unvermietet	250	4.080	310	4.520	251	4.690
- Mietstatus unbekannt	3	4.540	0	-	0	-
<b>Baujahr 1950-1974</b>	<b>849</b>	<b>2.290</b>	<b>825</b>	<b>2.600</b>	<b>724</b>	<b>3.050</b>
- hiervon vermietet	240	2.040	173	2.350	104	2.850
- hiervon unvermietet	606	2.460	652	2.670	618	3.090
- Mietstatus unbekannt	13	2.040	2	..	0	-
<b>Baujahr 1975-1999</b>	<b>257</b>	<b>2.780</b>	<b>341</b>	<b>2.880</b>	<b>289</b>	<b>3.380</b>
- hiervon vermietet	59	2.470	74	2.640	45	3.230
- hiervon unvermietet	192	2.880	266	2.990	243	3.410
- Mietstatus unbekannt	4	4.360	2	..	0	-
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubau</b>	<b>375</b>	<b>4.290</b>	<b>424</b>	<b>4.930</b>	<b>311</b>	<b>5.220</b>
- hiervon vermietet	25	3.360	20	3.910	9	4.790
- hiervon unvermietet	347	4.350	404	4.980	301	5.240
- Mietstatus unbekannt	3	5.700	0	-	0	-
<b>Neubauten</b>	<b>1.594</b>	<b>4.320</b>	<b>1.331</b>	<b>4.770</b>	<b>1.257</b>	<b>5.420</b>
- hiervon vermietet	22	4.170	0	-	0	-
- hiervon unvermietet	1.570	4.320	1.329	4.770	1.256	5.420
- Mietstatus unbekannt	0	-	2	..	0	-

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist 2017 gegenüber dem Vorjahr in allen Baujahresklassen gesunken. Bei den Preisen waren hingegen überall Steigerungen zu verzeichnen: Die höchsten Zuwächse von rd. 22 % verzeichneten dabei vermietete Wohnungen der Baujahresklassen „1975-1999“ und „ab 2000 ohne Neubau“. Unvermietete Wohnungen erzielten lediglich rd. 5 % (ab 2000 ohne Neubau) bzw. rd. 14 % (1975-1999) höhere Preise.

Auch die Preise für vermietete Eigentumswohnungen mit einem Baujahr vor 1950 legten 2017 um rd. 16% zu, während unvermietete Wohnungen durchschnittlich nur um rd. 4 % teurer wurden.

Die Preise unvermieteter Neubau-Eigentumswohnungen stie-

gen 2017 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 14%. Der mittlere Preis pro m Wohnfläche liegt damit sowohl bei den Neubauten wie auch in der Baujahresklasse „ab 2000 ohne Neubau“ erstmals über 5.000 €/m<sup>2</sup>.

### 3.7.5 Umwandlungen

Die Zahl der Umwandlungen von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen ist 2017 im Vergleich zu den Vorjahren um rd. 50 % gesunken. Rund 50 % der 2017 umgewandelten Wohnungen lagen in der Innenstadt, in der die Anzahl der Umwandlungen nur um rd. 43 % gesunken ist (im sonstigen Stadtgebiet um rd. 55 %). Damit ist der Anteil der in der Innenstadt umgewandelten Wohnungen wieder etwas höher als 2016 (rd. 44 %). Die mit einem Anteil von rd. 10% meisten Einheiten wurden 2017 in einem Objekt in Hausen umgewandelt.

#### Anzahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten in innerstädtischen Bezirken

	West-end	Nord-end	Sachsen-hausen	Bocken-heim	Sonstige Innen-stadt	Ober-rad	Praun-heim	Hausen	Schwan-heim	Sons-tige
2015	46	77*	91	29	81*	8	157	0	2	124
2016	71	117*	72	19	22*	21	93	0	184	45
<b>2017</b>	10	63*	31	0	56*	10	0	68	41	45

\* 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 2017 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 Erschwernis 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. 3.6.8, Seite 26).

### 3.7.5.1 Erstverkauf aus Wohnungseigentumsmaßnahmen (alle Baujahre)

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2015	2.062	<b>4.310</b>	2.410	6.520	<b>87</b>	27	154
2016	1.826	<b>4.790</b>	2.460	7.540	<b>86</b>	30	153
2017	1.556	<b>5.340</b>	2.710	8.350	<b>85</b>	30	149

### 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 <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2015	288	<b>3.410</b>	1.110	6.190	<b>75</b>	23	141
2016	246	<b>3.800</b>	1.170	7.060	<b>80</b>	19	157
2017	136	<b>4.280</b>	1.180	7.840	<b>84</b>	40	140

#### Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2015	349	<b>2.550</b>	1.130	5.330	<b>66</b>	28	117
2016	267	<b>2.720</b>	1.430	5.490	<b>66</b>	26	131
2017	196	<b>3.320</b>	1.130	6.400	<b>67</b>	24	115

#### Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2015	19	<b>3.010</b>	2.280	4.010	<b>83</b>	48	137
2016	29	<b>2.810</b>	1.750	4.140	<b>66</b>	22	123
2017	7	<b>3.030</b>	2.590	3.410	<b>88</b>	50	126

#### Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2015	5	<b>5.660</b>	3.730	7.120	<b>111</b>	57	160
2016	5	<b>4.190</b>	2.810	5.230	<b>98</b>	59	155
2017	2	..	..	..	..	..	..

### 3.7.5.3 Weiterverkauf (nach Baujahresklassen)

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

#### Baujahre vor 1950

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2015	205	<b>3.980</b>	1.410	6.860	<b>69</b>	21	135
2016	238	<b>4.330</b>	1.430	7.650	<b>75</b>	22	144
2017	257	<b>4.270</b>	1.530	7.590	<b>75</b>	21	146

### Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2015	519	<b>2.250</b>	790	4.100	<b>59</b>	23	101
2016	559	<b>2.570</b>	820	4.800	<b>59</b>	20	105
2017	541	<b>2.990</b>	940	5.440	<b>59</b>	24	101

### Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2015	240	<b>2.880</b>	1.300	4.520	<b>76</b>	33	125
2016	353	<b>3.030</b>	980	5.210	<b>72</b>	24	126
2017	311	<b>3.510</b>	1.320	5.820	<b>75</b>	27	129

### Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2015	147	<b>4.000</b>	2.060	6.880	<b>92</b>	39	153
2016	172	<b>4.290</b>	2.280	6.700	<b>90</b>	39	156
2017	212	<b>4.840</b>	2.630	7.860	<b>90</b>	33	157

## 3.7.6 Teileigentum (geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

### 3.7.6.1 Tiefgaragenplätze und Garagen

Das Preisniveau der Stellplätze hängt zum einen von der Lage 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	2015		2016		2017	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	1.117	<b>22.700</b>	1.245	<b>23.800</b>	1.117	<b>24.300</b>
Innenstadt (Bezirke 1-33)	807	<b>24.700</b>	631	<b>28.000</b>	719	<b>26.600</b>
Restliches Stadtgebiet	312	<b>18.800</b>	565	<b>20.600</b>	364	<b>20.200</b>

Garagen	2015		2016		2017	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	112	<b>18.700</b>	53	<b>14.100</b>	54	<b>15.400</b>
Innenstadt (Bezirke 1-33)	79	<b>21.900</b>	21	<b>24.000</b>	23	<b>20.300</b>
Restliches Stadtgebiet	29	<b>9.500</b>	32	<b>8.600</b>	31	<b>11.800</b>

### 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu stark schwanken. Zudem wird in den Kaufverträgen oft nur die Nutzfläche aufgeführt, was z. B. bei der Beurteilung eines Ladens zu sehr großen Schwierigkeiten führt: Wie groß ist die reine Verkaufsfläche?

Wie groß ist die Lagerfläche im Erdgeschoss?

Wie groß ist die Lagerfläche im Untergeschoss?

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

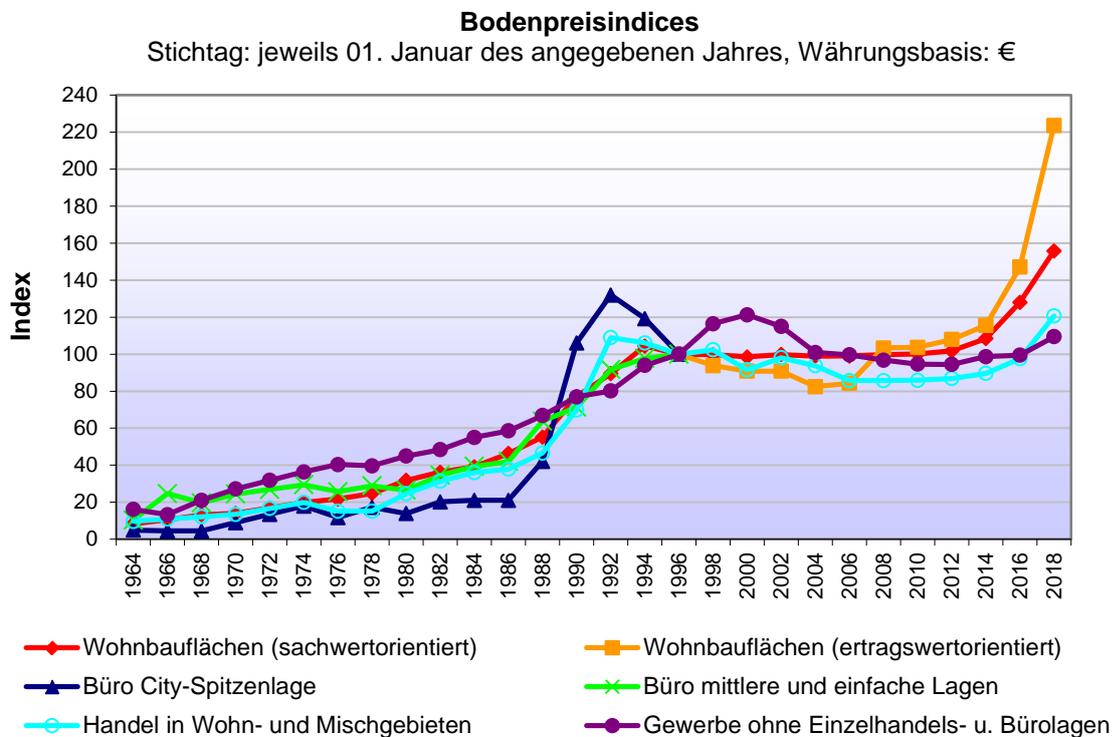
Für diesen Marktbericht wurden die Indices unter 3.8.2 bis 3.8.4 des Jahrgangs 2016 gegenüber dem Marktbericht 2017 neu berechnet.

#### 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
<b>1996</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1998	99,7	93,9	102,4	116,5
2000	98,6	90,8	91,5	121,3
2002	99,8	90,8	98,1	115,0
2004	98,9	82,5	93,8	100,9
2006	99,0	84,3	85,7	99,6
2008	99,7	103,3	85,7	96,7
2010	100,1	104,1	80,4	95,7
2012	101,8	107,9	81,7	94,5
2014	108,2	115,7	84,2	98,7
2016	128,0	147,1	97,6	99,5
2018	155,8	223,6	120,7*	109,4

\*Hinweis: Im Jahr 2018 wurde die Steigerung maßgeblich durch die Erhöhung der BRW im Wohnungsbau beeinflusst.



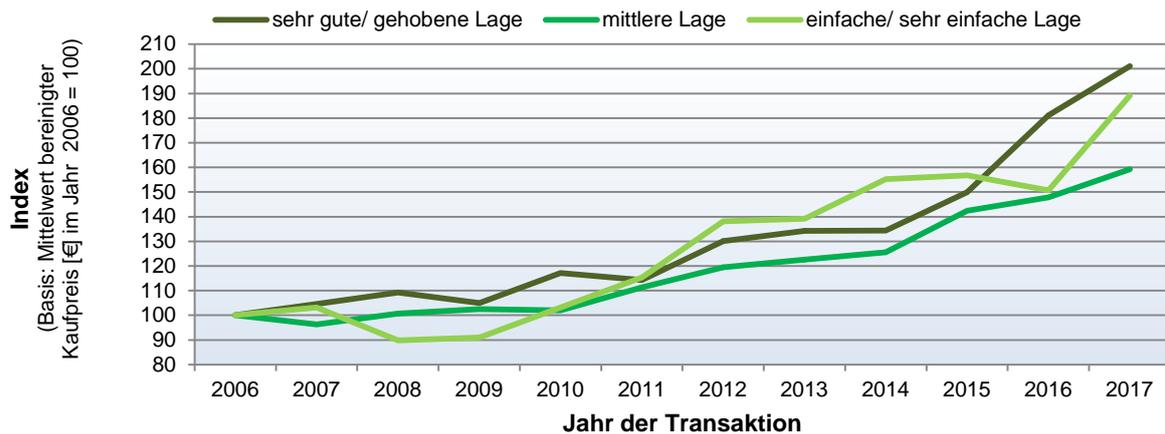
Die Bodenpreisentwicklung für Bürogrundstücke wird aufgrund der Umklassifizierungen 1996 als jährliche Bodenwertentwicklung abgebildet. Dabei wird die mittlere Entwicklung der Bodenrichtwerte für bestimmte Nutzungsarten und Lagen dargestellt. Individuelle Bodenrichtwerte können erheblich von der allgemeinen 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
<b>1996</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1997	87,0	90,0	90,4	85,1
1998	87,0	80,0	90,4	85,1
1999	87,0	80,0	90,4	85,1
2000	87,0	80,0	90,4	85,1
2001	87,0	90,0	90,4	90,0
2002	93,5	93,9	93,1	97,8
2003	93,5	93,9	93,1	88,1
2004	80,8	78,2	83,8	78,3
2005	72,3	66,5	79,1	68,5
2006	68,0	66,5	74,5	68,5
2007	72,3	66,5	74,5	68,5
2008	72,3	66,5	60,5	62,6
2009	57,8	52,8	55,9	50,9
2010	57,8	52,8	45,6	46,9
2011	59,5	46,9	41,9	39,1
2012	59,5	46,9	41,9	39,1
2013	62,9	46,9	41,9	39,1
2014	62,9	46,9	41,9	39,1
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
2018	98,6	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 Lagen untergliedert.



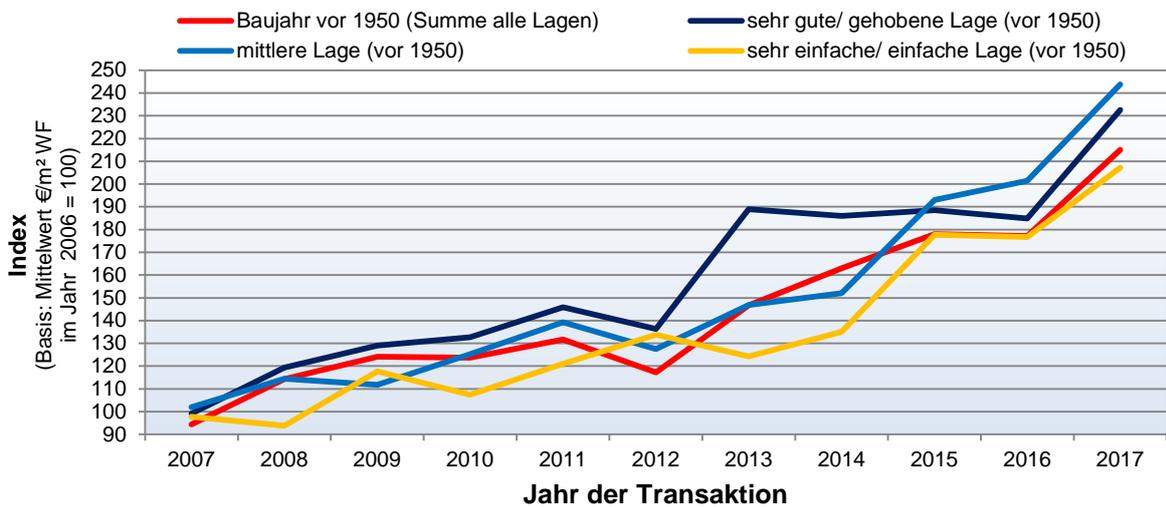
Lage	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
- sehr gut/gehoben	100	105	109	105	117	114	130	134	134	150	181	201
- mittel	100	96	101	102	102	111	120	123	126	142	148	159
- sehr einfach/einfach	100	103	90	91	103	115	138	139	155	157	151	189

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche neu ermittelt.

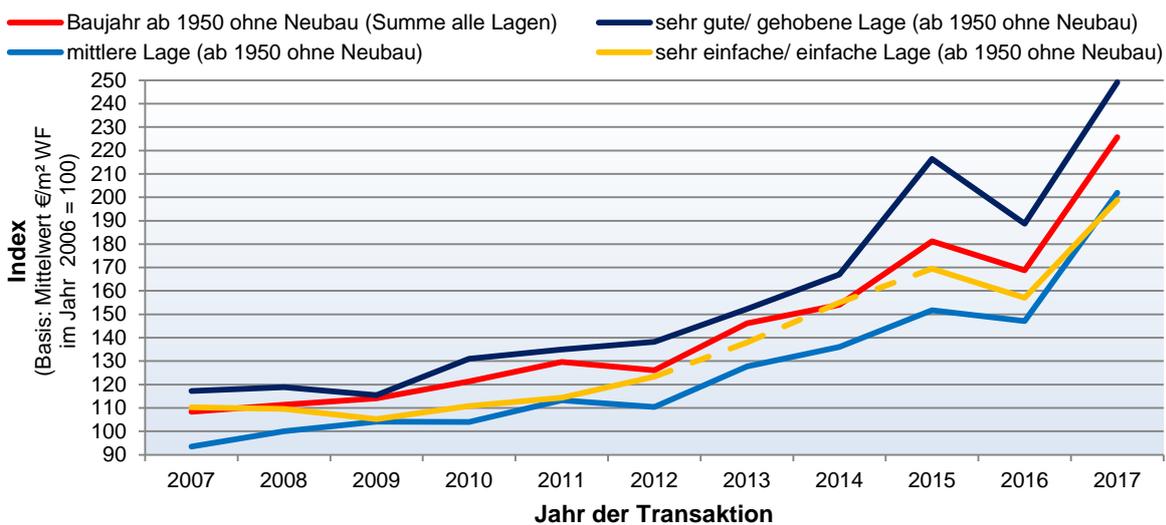
### 3.8.3 Indices für Mehrfamilienhäuser

Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m<sup>2</sup> 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 Lagestufen untergliedert. Aus Mangel an Daten ist eine Untersuchung für Neubauten nicht möglich.

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



#### 3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950 ohne Neubau

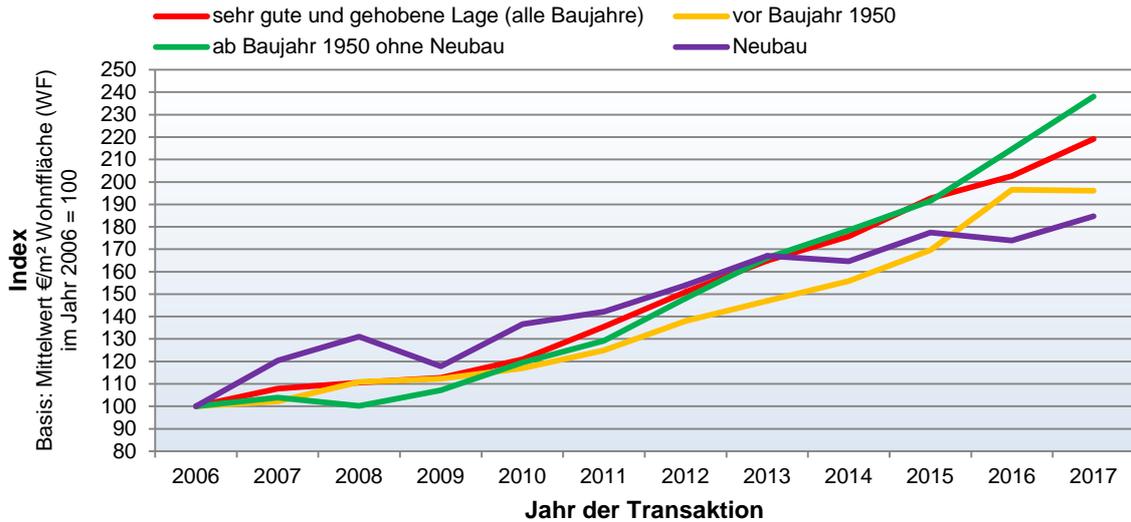


Lage	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
- alle	100	108	111	114	121	130	126	146	154	181	169	226
- sehr gut/gehoben	100	117	119	115	131	135	138	152	167	216	189	249
- mittel	100	93	100	104	104	113	110	128	136	152	147	202
- sehr einfach/einfach	100	110	110	105	111	114	123	..	..	170	157	199

### 3.8.4 Indices für Eigentumswohnungen

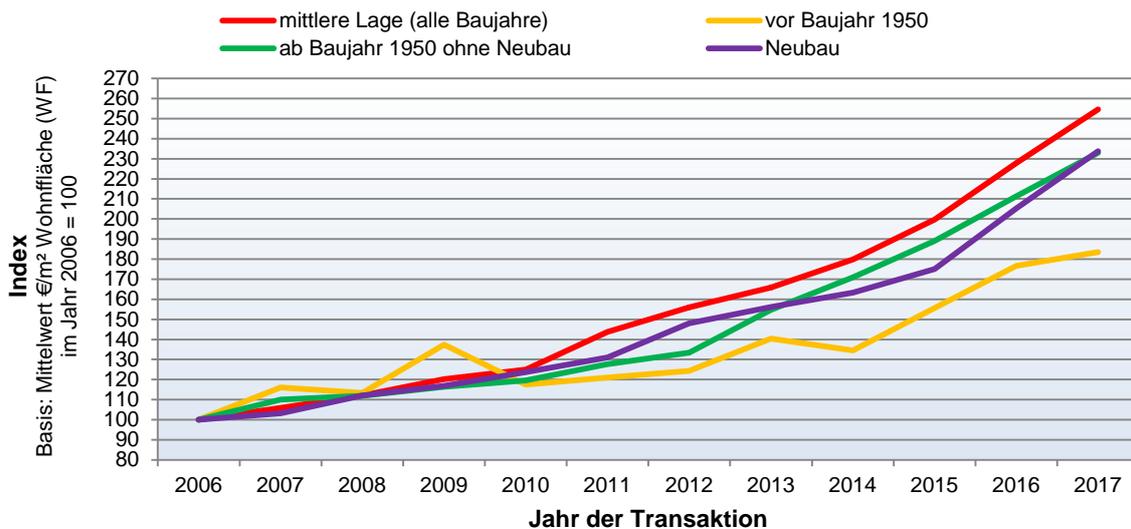
Für die Entwicklung des relativen Kaufpreis [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche] für Eigentumswohnungen ermittelt der Gutachterausschuss einen Index. Der Index basiert auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeignete Überlassungsverträge aus Wohnungen,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

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



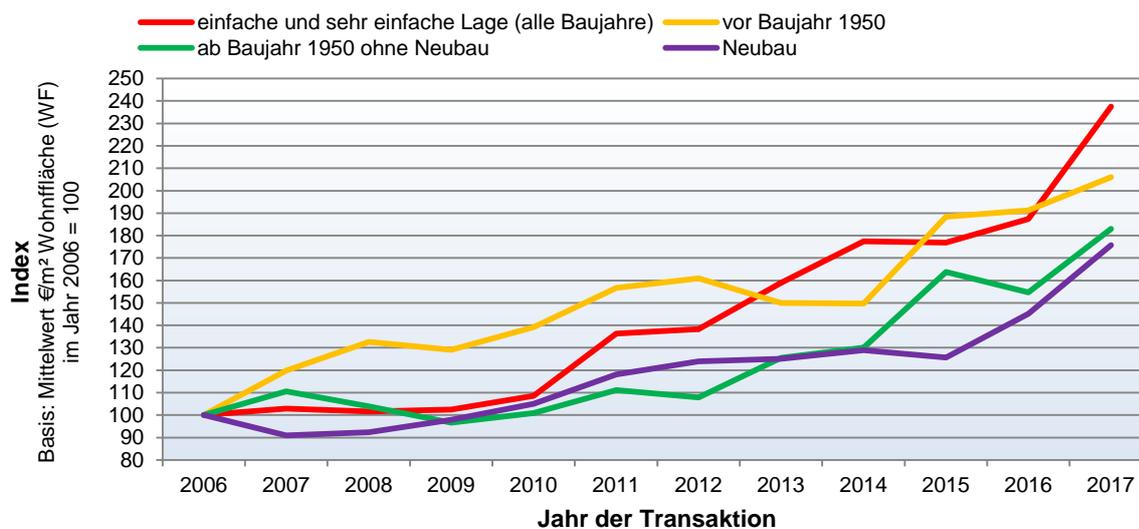
Baujahresklasse	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
- alle	100	108	111	113	121	135	151	165	176	193	203	219
- vor 1950	100	102	111	112	117	125	138	147	156	170	196	196
- ab 1950 o. Neubau	100	104	100	107	120	129	148	166	178	191	215	238
- Neubau	100	120	131	118	137	141	154	167	165	177	174	185

#### 3.8.4.2 Eigentumswohnungen - mittlere Lage



Baujahresklasse	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
- alle	100	106	112	120	125	144	156	166	180	200	228	255
- vor 1950	100	116	113	137	118	121	124	140	135	156	177	184
- ab 1950 o. Neubau	100	110	112	116	120	128	133	155	171	189	211	233
- Neubau	100	103	112	117	124	131	148	156	163	175	205	234

### 3.8.4.3 Eigentumswohnungen – einfache und sehr einfache Lage



Baujahresklasse	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
- alle	100	103	102	102	109	136	138	159	177	177	187	237
- vor 1950	100	120	133	129	139	157	161	150	150	188	191	206
- ab 1950 o. Neubau	100	111	104	97	101	111	108	126	130	164	155	183
- Neubau	100	91	92	98	105	118	124	125	129	126	145	176

### **3.9 Wertrelevante Daten**

#### **3.9.1 Bodenrichtwerte**

##### **3.9.1.1 Bodenrichtwertentwicklung**

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main hat zum 01.01.2018 neue Bodenrichtwerte bestimmt.

Die Einzelhandelsmieten sind in Frankfurt in allen Lagen in 2017 nicht weiter gestiegen. In einigen Lagen wurde nicht immer das bisherige Mietniveau bei einer Anschlussvermietung erreicht. Dennoch stiegen in den sehr guten Einkaufslagen die Bodenrichtwerte, da in diesen Lagen die Renditen weiterhin sanken.

In den Stadtteilzentren waren die Renditen ebenfalls rückläufig, jedoch nicht wegen der starken Nachfrage nach Einzelhandelsflächen sondern aufgrund der ungebremsten Nachfrage nach Wohnnutzung. Der Wohnanteil in diesen Straßen (u.a. Berger Straße und Schweizerstraße) führte auch dort zu gestiegenen Bodenrichtwerten. Dieser Anstieg blieb allerdings in der prozentualen Steigerung hinter den dort angrenzenden Wohnbaugebieten zurück. Es findet an einigen Stellen eine Angleichung der Bodenrichtwerte für reine Wohnnutzung und gemischter Nutzung statt. Obwohl die gewerblichen Mieten häufig höher liegen als die Wohnungsmieten, liegt das Bodenrichtwertniveau für Wohnbauflächen öfters höher als für vergleichbare gemischt genutzte Flächen.

Die Bodenrichtwerte in den klassischen Gewerbegebieten berücksichtigen die überwiegende Nutzung. Höherwertige Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. Rechenzentren an Datenknotenpunkten oder Verbrauchermärkte in gewerbewirksamer Lage, sind entsprechend mit Aufschlägen zu versehen.

### 3.9.1.2 Bodenrichtwerte mit Lageklassifizierung

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

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt.

In **bebauten Gebieten** werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können weder aus der Gliederung der Bodenrichtwerte noch aus den Eintragungen in der Richtwertkarte hergeleitet werden. In **Geschosswohnungsbaugebieten** können die nachgewiesenen Werte nicht uneingeschränkt für den bebauten Altbestand (Mietwohnungsbau) herangezogen werden, weil die zugrunde liegenden Verkaufspreise überwiegend für Eigentumswohnungsbaumaßnahmen bezahlt wurden. Der Bodenwertansatz in **Geschäftslagen** geht davon aus, dass eine handelsbetriebliche Nutzung nicht in allen Etagen (keine reinen Kaufhäuser) stattfindet.

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

#### Lagen

Bei der Darstellung der Bodenrichtwerte geht aus der Zonennummer die Lage hervor (siehe auch Kapitel 3.2, S.13). Der Gutachterausschuss hat 2006 eine Umstellung von drei auf fünf Lagen durchgeführt. Dies war vor allem aus dem Grund erforderlich, da der Immobilienmarkt sehr differenziert die einzelnen Lagen beurteilt. Die Lageeinstufung in den Wohnungsbaugebieten erfolgte ausschließlich aufgrund der Bodenrichtwerthöhe. In den gezahlten Kaufpreisen spiegelt sich die Gewichtung der wertbildenden Faktoren wider. Je nach Beurteilung der Infrastruktur, der Wohnumfeldbegrünung, der Immissionssituation, der verkehrlichen Anbindung etc. ist der jeweilige Erwerber bereit, einen bestimmten Kaufpreis zu bezahlen.

Aktuell steigen die Preise im Innenstadtbereich mehr als in der Peripherie. Seit der Ermittlung der Bodenrichtwerte 2016 wurde diesem Umstand Rechnung getragen, so dass z.B. mittlere Lagen in der Innenstadt höhere Bodenrichtwerte aufweisen können als gehobene Lagen in äußeren Stadtteilen.

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

Die Bodenrichtwerte 2010, 2012, 2014, 2016 und 2018 sind flurstücksgenau und kostenlos im Internet unter [bodenrichtwerte.frankfurt.de](http://bodenrichtwerte.frankfurt.de) einsehbar.

Weitere Möglichkeiten, wie Sie Bodenrichtwerte erhalten können, finden Sie im Kapitel 4.3 (Seite 74).



### 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 Lage 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.

Der Sachverständige hat bei unterirdischen Geschossen (z.B. Tiefgarage) zu prüfen, ob die Erträge des Untergeschosses im Vergleich zu den Erträgen der Vollgeschosse so relevant sind, dass diese unterirdischen Flächen zur WGfZ heranzuziehen 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche anzuwenden, bei Doppelhaushälften oder Reihenendhäusern bis zu 400 m<sup>2</sup> und bei üblich ausgestatteten freistehenden Einfamilienhäusern bis zu 550 m<sup>2</sup>.

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

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

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 Dezember 2017 beraten. Die Bodenrichtwerte 2018 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  $\Delta$ WGFZ 1,0:
- komplette Überbauung des Teilgrundstücks (GRZ = 1,0)
  - gleiche Fläche pro Stockwerk, d. h. ein Geschoss entspricht  $\Delta$ 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  $\Delta$ 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  $\Delta$ WGFZ 1,0 [€/m<sup>2</sup>]:**

Teilmärkte im Einzelhandel	linearer Änderungswert je abweichende WGFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren)	Anwendungsbereich
City 1a	2.000 €/m <sup>2</sup>	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstabler Wache (4520)		
City 1b	850 €/m <sup>2</sup>	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1c	530 €/m <sup>2</sup>	WGFZ zw. 2,0-6,0
dezentrale Einkaufslagen	710 €/m <sup>2</sup>	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):**

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

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

**Beispiel 1:** City 1a; z. B. BRW-Zone 4510 (Zeil); BRW 34.000 €/m<sup>2</sup> bei WGFZ 5,0; Bewertungsobjekt: WGFZ 4,2; Koeffizient = 2.000 €/m<sup>2</sup> (s. 3.9.1.3.4, S. 40)

$$\text{WGFZ } 4,2 - \text{WGFZ } 5,0 = \Delta\text{WGFZ } -0,8$$

$$34.000 \text{ €/m}^2 + (-0,8 \times 2.000 \text{ €/m}^2) = 32.400 \text{ €/m}^2$$

**Beispiel 2:** dezentrale Einkaufslagen; z. B. BRW-Zone 4540 (Mittlere Berger Straße); BRW 2.400 €/m<sup>2</sup> bei WGFZ 2,5; Bewertungsobjekt: WGFZ 3,2; Koeffizient = 710 €/m<sup>2</sup> (s. 3.9.1.3.4, S. 40)

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

$$2.400 \text{ €/m}^2 + (0,7 \times 710 \text{ €/m}^2) = 2.900 \text{ €/m}^2$$

**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. 39).

**Berücksichtigung von Sonderfällen:**

- unterschiedliche Geschossflächen
- unterschiedliche Bauteile
- inhomogene bauliche Auslastung des Flurstücks

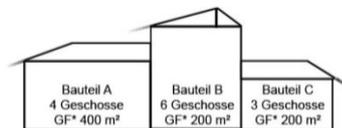
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte 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 6.200 €/m<sup>2</sup> bei WGFZ 4,0; Grundstücksfläche = 1.000 m<sup>2</sup> (insgesamt); 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bebaut; Koeffizient = 850,- €/m<sup>2</sup> (s. 3.9.1.3.4, S. 40)

Querschnitt:



Längsschnitt



\* GF = Geschossfläche pro Geschoss

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

für Bauteil A ( $\Delta$ WGFZ 0,0):	$6.200 \text{ €/m}^2 + 0,0 \times 850 \text{ €/m}^2$	=	$5.900 \text{ €/m}^2$	Teil-Grundstück Bauteil A
für Bauteil B ( $\Delta$ WGFZ +2,0):	$6.200 \text{ €/m}^2 + 2,0 \times 850 \text{ €/m}^2$	=	$7.900 \text{ €/m}^2$	Teil-Grundstück Bauteil B
für Bauteil C ( $\Delta$ WGFZ -1,0):	$6.200 \text{ €/m}^2 - 1,0 \times 850 \text{ €/m}^2$	=	$5.350 \text{ €/m}^2$	Teil-Grundstück Bauteil C
unbebaute Fläche		=	$0 \text{ €/m}^2$	

#### 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

$6.200 \text{ €/m}^2 \times 0,5 + 7.900 \text{ €/m}^2 \times 0,25 + 5.350 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = \mathbf{6.413 \text{ €/m}^2 \text{ bebaute Fläche}}$

### 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 tatsächlicher 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.

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete von Wohnungen wurde die tatsächliche Miete des jeweiligen Objektes herangezogen. Diese Ist-Mieten wurden je nach Vertragsdatum auf Basis des jeweils gültigen Frankfurter Mietspiegels auf Marktüblichkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wurde die Ist-Miete angehalten.

Bei niedrigen Ist-Mieten wurden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um über 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wurde die Miete häufig auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wurde auch diese Miete zugrunde gelegt. Bei der Verkehrswertermittlung empfiehlt der GAA in solchen Fällen eine Overrent-Berechnung oder eine sachgerechte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes.

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum (3.9.2.6 und 3.9.2.7, S. 46 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 Gf-Richtlinie zugrunde gelegt wurde.

**Sehr niedrige Liegenschaftszinssätze oder sogar negative Liegenschaftszinssätze erschweren 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. 70) ermittelten Nettoanfangsrenditen eine gute Kontrollmöglichkeit des ermittelten Verkehrswertes dar.**

Die folgenden Liegenschaftszinsermittlungen wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2016 und **zusätzlich** auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2018 vorgenommen. Da es sich in Frankfurt seit Jahren um einen Markt mit steigenden Immobilienpreisen handelt, war in früheren Jahren eine Bodenwertsteigerung bezüglich der wertrelevanten Daten unschädlich. Dadurch konnte der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage der zurückliegenden Bodenrichtwerte ermittelt und unter Heranziehung der neuen Bodenrichtwerte angewandt werden. Da sich aber bei der Bodenrichtwertermittlung 2018 sehr hohe Bodenrichtwertsteigerungen ergaben, erfordert diese Erhöhung eine gesonderte Berechnung.

### 3.9.2.1 Büronutzung

(bebaute Grundstücke, Büro und Verwaltung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2016 u. 2017**)

#### Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2018

	BRW – schlüssel <sup>1</sup>	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
Bankenviertel/ Westend/ Innenstadt	461	14	2,7	1,1	4,3	2,7	0,70	35	10.496
(erweiterte) Innenstadt	462	7	1,9	-0,6	3,9	1,4	1,59	28	3.656
City-Rand	463	10	3,8	1,7	6,0	3,9	1,43	39	10.696
Subzentren	464	22	5,3	2,4	7,8	5,1	1,61	40	15.965
Sonstige Lagen	465	5	7,1	5,1	10,5	5,88	2,42	36	10.809

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

#### Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2016

	BRW – schlüssel <sup>1</sup>	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
Bankenviertel/ Westend/ Innenstadt	461	15	2,3	0,2	4,0	2,4	0,96	35	10.496
(erweiterte) Innenstadt	462	7	1,7	-1,0	3,8	1,3	1,70	28	3.656
City-Rand	463	10	3,8	1,7	6,0	3,9	1,48	39	10.696
Subzentren	464	22	5,3	2,4	7,8	5,1	1,63	40	15.965
Sonstige Lagen	465	5	7,1	5,1	10,5	5,9	2,42	36	10.809

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

**Die zugrunde gelegten Veräußerungen fanden in den Jahren 2016 und 2017 statt.** Die Werte ergeben sich aus Veräußerungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. **Nach Auffassung des Gutachterausschusses stellen diese allerdings nicht immer die aktuelle Marktlage dar (Stichprobenumfang, etc.).**

Die Liegenschaftszinssätze 2017 liegen teilweise deutlich niedriger als 2016. Diese Entwicklung zeigt sich in allen Bürolagen, was darauf zurück zu führen ist, dass in den innenstadtfernen Lagen entweder Büroobjekte aus dem Markt genommen wurden (Umnutzung) oder mit guten Mietkonditionen zum Verkauf kamen. Für den Kaufentscheid spielt nach wie vor die Lage eine sehr wichtige Rolle, ähnlich einer hohen Bedeutung kommt allerdings die Laufzeit des Mietvertrages, die Höhe der Mieterträge und der Mieterbonität hinzu.

**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: 2016 und 2017**)

#### Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2018

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m²]
sehr gut	11	3,2	1,4	5,4	2,9	1,08	31	571
gehoben	55	2,0	0,3	3,9	2,0	0,84	26	631
mittel	47	2,3	0,5	4,6	2,3	1,01	27	811
einfach/ sehr einfach	32	2,9	0,7	5,3	3,0	1,22	29	499

#### Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2016

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m²]
sehr gut	11	2,1	1,0	3,5	1,8	0,81	31	571
gehoben	57	1,1	-1,1	3,9	0,9	1,06	26	631
mittel	48	1,8	-0,4	4,2	2,0	1,21	27	811
einfach/ sehr einfach	32	2,6	-0,3	5,2	2,8	1,45	29	499

### 3.9.2.3 Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (gem. genutzt), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2016 und 2017**)

#### Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2018

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m²]
sehr gut	3	2,4	1,4	3,0	2,8	0,84	26	705
gehoben	26	2,5	0,4	4,0	2,7	0,94	25	633
mittel	28	2,4	0,4	4,5	2,4	1,17	25	559
einfach/ sehr einfach	32	3,1	-0,4	7,8	2,8	2,26	26	373

#### Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2016

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m²]
sehr gut	3	0,9	-0,2	1,5	1,5	0,95	26	705
gehoben	26	1,6	-0,5	3,3	1,8	1,00	25	633
mittel	29	1,9	-0,2	4,4	1,8	1,31	25	559
einfach/ sehr einfach	31	2,9	-1,2	7,7	2,4	2,30	26	373

Bei den herangezogenen Objekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem gewerblichen Flächenanteil unter 20 %. Es wurden nur Mehrfamilienhäuser in Wohnungsbaugebieten abgefragt. **Die zugrunde gelegten Veräußerungen stammen aus den Jahren 2016 und 2017.**

### 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: 2016 und 2017**)

#### Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2018

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
Alle Lagen	3	5,0	1,8	7,1	6,16	2,84	15	1.440

#### Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2016

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
Alle Lagen	3	4,6	1,5	6,5	5,78	2,71	15	1.440

### 3.9.2.6 Einfamilienwohnhäuser

(bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, **Daten: 2017**)

Wohnfläche 60 bis 250 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 100 bis 1000 m<sup>2</sup>,  
Verwendung Mietspiegel 2016 (gültig bis 31.05.2018) inkl. Lagezuschläge  
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m<sup>2</sup>,  
Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie

Für Einfamilienhäuser werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.9.8.2, S.71) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können).

#### 3.9.2.6.1 Zentrale Lage

(Alle Wohnlagen, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, 100%-Stichprobe, **Daten: 2017**)

#### Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2018

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
Alle	2	..	..	..	..	..	..

#### Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2016

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
Alle	2	..	..	..	..	..	..

**3.9.2.6.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage**  
(90%-Stichprobe, Daten: 2017)

**Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2018**

<b>Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre</b>							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	22	0,8	-2,0	3,4	0,7	1,57	25 Jahre
1950 - 1974	37	0,6	-1,6	2,5	0,7	1,05	30 Jahre
1975 - 1999	7	2,0	0,6	3,3	1,7	0,93	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	
ab 2010	29	1,5	0,9	1,8	1,4	0,34	
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete</b>							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	21	2,5	0,3	4,4	2,5	1,23	35 Jahre
1950 - 1974	37	1,9	0,3	3,5	2,0	0,91	40 Jahre
1975 - 1999	7	3,1	2,0	4,3	2,7	0,90	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	
ab 2010	29	2,2	1,6	2,7	2,2	0,38	

**Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2016**

<b>Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre</b>							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	20	0,4	-1,7	2,8	0,4	1,37	25 Jahre
1950 - 1974	37	0,4	-1,9	2,2	0,5	1,09	30 Jahre
1975 - 1999	7	1,8	0,3	3,0	1,5	0,96	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	2	1,4	1,1	1,8	1,4	0,47	
ab 2010	27	1,4	0,9	1,8	1,4	0,35	
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete</b>							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	21	2,4	0,1	4,2	2,4	1,23	35 Jahre
1950 - 1974	36	1,8	0,2	3,3	1,8	0,94	40 Jahre
1975 - 1999	7	3,0	1,8	4,1	2,6	0,93	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	2	2,4	2,0	2,7	2,4	0,48	
ab 2010	27	2,2	1,6	2,6	2,1	0,40	

**3.9.2.6.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage**  
(90%-Stichprobe, Daten: 2017)

**Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2018**

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	56	1,8	-1,5	5,6	1,7	1,84	25 Jahre
1950 - 1974	56	1,5	-1,1	5,3	1,4	1,19	30 Jahre
1975 - 1999	19	1,4	0,2	2,4	1,2	0,63	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	13	1,7	0,7	2,8	1,8	0,60	
ab 2010	5	1,6	1,0	2,0	1,8	0,45	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	58	3,3	-0,2	7,4	3,1	1,82	35 Jahre
1950 - 1974	56	2,8	0,3	6,5	2,7	1,14	40 Jahre
1975 - 1999	18	2,7	1,6	3,8	2,5	0,61	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	13	2,6	1,6	3,7	2,7	0,62	
ab 2010	5	2,4	1,7	2,9	2,5	0,48	

**Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2016**

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	51	1,4	-2,4	5,5	1,3	1,88	25 Jahre
1950 - 1974	48	1,4	-0,5	5,1	1,2	1,14	30 Jahre
1975 - 1999	19	1,2	0,0	2,2	1,1	0,65	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	12	1,6	0,6	2,7	1,6	0,64	
ab 2010	5	1,6	0,9	2,0	1,7	0,46	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	52	3,1	-0,5	6,8	3,0	1,77	35 Jahre
1950 - 1974	48	2,8	1,0	6,4	2,7	1,08	40 Jahre
1975 - 1999	18	2,6	1,6	3,8	2,5	0,62	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	12	2,6	1,6	3,7	2,6	0,65	
ab 2010	5	2,4	1,7	2,8	2,5	0,49	

### 3.9.2.7 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., **Daten: 2017**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m<sup>2</sup>, alle Anlagengrößen, Verwendung Mietspiegel 2016 (gültig bis 31.05.2018) inklusive Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m<sup>2</sup>, Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie

Für Eigentumswohnungen werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.9.8.3, S. 72) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können).

Durch die starke Anhebung der Bodenrichtwerte erhöhen sich, vor allem in guten Lagen und bei Altbauten die Liegenschaftszinssätze teils erheblich. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob nicht z.B. bei Stilaltbauten in bester Lage ein Miethöhenansatz von Mietspiegel + 20 % dem aktuellen Vermietungsmarkt ausreichend Rechnung trägt. Bei dem Ansatz einer Ist-Miete von mehr als Mietspiegel + 20% würde sich der Liegenschaftszinssatz nochmals erhöhen.

#### 3.9.2.7.1 Zentrale Lage, alle Lagen

##### Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2018

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	82	-1,1	-3,8	2,2	-1,2	1,47	25 Jahre
1950 - 1974	58	0,9	-1,3	3,1	1,0	0,97	30 Jahre
1975 - 1999	17	1,1	-0,2	3,4	1,0	0,84	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	28	0,7	-0,3	2,2	0,5	0,68	
ab 2010	135	1,0	0,2	1,9	1,0	0,40	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	82	0,5	-1,8	3,6	0,2	1,23	35 Jahre
1950 - 1974	57	1,8	-0,1	3,8	1,9	0,81	40 Jahre
1975 - 1999	17	2,0	0,7	5,2	1,8	1,00	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	29	1,4	-0,4	3,2	1,2	0,79	
ab 2010	134	1,7	0,7	3,0	1,7	0,41	

##### Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2016

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	82	-2,4	-5,0	1,2	-2,5	1,48	25 Jahre
1950 - 1974	56	-0,2	-2,4	1,8	-0,1	0,93	30 Jahre
1975 - 1999	16	0,6	-0,7	3,1	0,5	0,98	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	28	0,4	-0,6	2,1	0,2	0,71	
ab 2010	133	0,9	-0,1	1,8	0,8	0,40	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	82	-0,2	-2,4	3,4	-0,4	1,29	35 Jahre
1950 - 1974	56	1,2	-0,6	3,2	1,2	0,83	40 Jahre
1975 - 1999	17	1,7	0,0	5,1	1,5	1,13	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	29	1,2	-0,5	3,1	1,1	0,81	
ab 2010	134	1,6	0,5	2,9	1,6	0,43	

**3.9.2.7.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen**  
(90%-Stichprobe, Daten: 2017)

**Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2018**

<b>Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre</b>							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	57	-0,5	-3,4	2,8	-0,7	1,54	25 Jahre
1950 - 1974	75	1,0	-1,4	4,4	0,6	1,44	30 Jahre
1975 - 1999	64	1,3	-0,3	2,9	1,3	0,84	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	21	0,9	0,3	1,8	1,0	0,41	
ab 2010	142	0,9	0,4	1,8	0,9	0,29	
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete</b>							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	57	1,2	-1,3	3,7	1,0	1,27	35 Jahre
1950 - 1974	75	2,2	0,0	5,4	1,9	1,35	40 Jahre
1975 - 1999	64	2,4	0,8	3,9	2,4	0,81	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	21	1,7	0,9	2,7	1,8	0,45	
ab 2010	142	1,6	1,0	2,3	1,5	0,32	

**Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2016**

<b>Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre</b>							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	57	-1,4	-4,3	1,6	-1,5	1,55	25 Jahre
1950 - 1974	75	0,3	-2,2	3,7	0,0	1,50	30 Jahre
1975 - 1999	63	0,9	-0,7	2,0	0,9	0,77	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	21	0,7	0,0	1,6	0,8	0,43	
ab 2010	142	0,8	0,2	1,5	0,7	0,31	
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete</b>							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	57	0,7	-1,9	3,2	0,6	1,30	35 Jahre
1950 - 1974	75	1,8	-0,5	5,2	1,6	1,43	40 Jahre
1975 - 1999	64	2,1	0,6	3,8	2,2	0,79	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	21	1,6	0,8	2,6	1,7	0,47	
ab 2010	142	1,5	0,8	2,3	1,5	0,35	

**3.9.2.7.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen**  
(90%-Stichprobe, Daten: 2017)

**Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2018**

<b>Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre</b>							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	53	-0,6	-4,0	4,3	-0,8	1,68	25 Jahre
1950 - 1974	333	1,5	-2,0	6,2	1,3	1,49	30 Jahre
1975 - 1999	102	1,4	-0,5	3,5	1,4	0,89	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	44	0,9	-0,2	1,9	0,8	0,62	
ab 2010	900	1,0	-0,4	4,0	0,9	0,50	
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete</b>							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	55	1,7	-1,8	6,4	1,4	1,78	35 Jahre
1950 - 1974	334	3,1	-0,3	8,2	2,9	1,52	40 Jahre
1975 - 1999	102	2,8	0,9	5,1	2,6	0,92	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	43	1,8	0,7	2,9	1,8	0,65	
ab 2010	900	1,7	0,3	5,1	1,7	0,55	

**Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte 2016**

<b>Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre</b>							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	53	-1,1	-5,0	3,8	-1,3	1,77	25 Jahre
1950 - 1974	332	1,1	-2,6	5,6	0,9	1,51	30 Jahre
1975 - 1999	102	1,2	-0,7	3,4	1,2	0,95	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	43	0,8	-0,3	1,8	0,8	0,63	
ab 2010	900	0,8	-0,6	4,0	0,8	0,53	
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete</b>							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	55	1,4	-2,3	6,0	1,1	1,83	35 Jahre
1950 - 1974	334	3,0	-0,6	8,2	2,7	1,55	40 Jahre
1975 - 1999	102	2,7	0,8	5,0	2,6	0,95	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	43	1,7	0,6	2,9	1,7	0,66	
ab 2010	900	1,7	0,2	5,1	1,6	0,57	

### 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*			Rohertrags-Faktor			Gesamtnutzungsdauer
	von	Schwerpunkt	bis	von	Schwerpunkt	bis	
<b>Discounter/ Fachmärkte</b>	<b>3,25</b>	<b>5,00</b>	<b>5,75</b>	<b>13,5 fach</b>	<b>15,0 fach</b>	<b>19,0 fach</b>	30-40 Jahre
Anforderungen:	Ladenfläche < 1.500 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	1.000 m <sup>2</sup> NF, 11 €/m <sup>2</sup> , 132.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 3.000 m <sup>2</sup> Fläche, 300 €/m <sup>2</sup> BRW, 900.000 € Bodenwert, RND 28 Jahre						
<b>Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel</b>	<b>3,75</b>	<b>5,00</b>	<b>6,00</b>	<b>13,5 fach</b>	<b>15,5 fach</b>	<b>18,5 fach</b>	30-40 Jahre
Anforderungen:	Ladenfläche > 1.500 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	2.000 m <sup>2</sup> NF, 9 €/m <sup>2</sup> , 216.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 7.000 m <sup>2</sup> Fläche, 300 €/m <sup>2</sup> BRW, 2.100.000 € Bodenwert, RND 28 Jahre						
<b>Gewerbe/ Werkstätten</b>	<b>5,25</b>	<b>6,25</b>	<b>7,00</b>	<b>12,5 fach</b>	<b>14,0 fach</b>	<b>16,0 fach</b>	30-40 Jahre
Anforderungen:	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	2.000 m <sup>2</sup> NF, 7 €/m <sup>2</sup> , 168.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 3.000 m <sup>2</sup> Fläche, 200 €/m <sup>2</sup> BRW, 2.100.000 € Bodenwert, RND 28 Jahre						
<b>Pflegeheim</b>	<b>3,50</b>	<b>4,75</b>	<b>5,25</b>	<b>14,5 fach</b>	<b>15,5 fach</b>	<b>19,0 fach</b>	40-50 Jahre
Anforderungen:	Ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m <sup>2</sup> NF, 12 €/m <sup>2</sup> , 1.080.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 9.000 m <sup>2</sup> Fläche, 500 €/m <sup>2</sup> BRW/GFZ 1,0, 4.500.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
<b>Hotel</b>	<b>3,25</b>	<b>4,00</b>	<b>5,00</b>	<b>15,0 fach</b>	<b>17,0 fach</b>	<b>19,0 fach</b>	40-50 Jahre
Anforderungen:	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m <sup>2</sup> NF, 15 €/m <sup>2</sup> , 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 4.500 m <sup>2</sup> Fläche, 750 €/m <sup>2</sup> BRW/GFZ 2,0, 3.375.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
<b>Logistik</b>	<b>4,00</b>	<b>4,75</b>	<b>5,75</b>	<b>15,0 fach</b>	<b>17,5 fach</b>	<b>19,5 fach</b>	30-40 Jahre
Anforderungen:	Hallenfläche > 3.000 m <sup>2</sup> (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe > 10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m <sup>2</sup> NF, 6 €/m <sup>2</sup> , 360.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 10.000 m <sup>2</sup> Fläche, 180 €/m <sup>2</sup> BRW, 4.500.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
<b>Studentenwohnheim/ Mikroappartements</b>	<b>3,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,25</b>	<b>18,5 fach</b>	<b>19,0 fach</b>	<b>23,0 fach</b>	40-50 Jahre
Interne Modell-Spezifikation:	7.500m <sup>2</sup> NF, 20€/m <sup>2</sup> , 1.800.000€ Jahresrohertrag, 12% BWK 4.500m <sup>2</sup> Fläche, 700€/m <sup>2</sup> BRW/ GFZ 2,0, 3.150.000€ Bodenwert, RND 50 Jahre						
<b>betreutes Wohnen</b>	<b>3,50</b>	<b>4,25</b>	<b>5,00</b>	<b>15,0 fach</b>	<b>16,5 fach</b>	<b>18,5 fach</b>	40-50 Jahre
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m <sup>2</sup> NF, 15 €/m <sup>2</sup> , 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 4.500 m <sup>2</sup> Fläche, 700 €/m <sup>2</sup> BRW/GFZ 2,0, 3.150.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						

\*Liegenschaftszins gerechnet

### 3.9.2.9 Veränderung der Liegenschaftszinssätze bei abweichenden Eingangsgrößen

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

### 3.9.3 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, Mehrfam.häuser (Mietwohnungen), geeignete KV, 90%-Stichprobe, Daten: 2017)

##### Gebädefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Minimum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Maximum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Median [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Baujahr vor 1950</b>							
46	<b>3.057</b>	1.561	4.684	2.982	911	26	504
<b>Baujahr 1950 – 1974</b>							
29	<b>3.141</b>	1.976	4.418	3.066	631	26	743
<b>Baujahr 1975 – 1999</b>							
0	-	-	-	-	-	-	-
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubauten</b>							
0	-	-	-	-	-	-	-
<b>Baujahr Neubauten</b>							
0	-	-	-	-	-	-	-

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr vor 1950	4,3	41,3	28,3	26,1	0,0
Baujahr 1950-1974	0,0	39,3	46,4	14,3	0,0
Baujahr 1975-1999	0,0	0,0	0,0	0,0	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 <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Minimum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Maximum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Median [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Sehr gute Lage</b>							
6	<b>5.220</b>	3.793	6.327	5.568	938	33	488
<b>Gehobene Lage</b>							
31	<b>3.819</b>	2.739	5.556	3.909	686	26	699
<b>Mittlere Lage</b>							
25	<b>2.884</b>	1.840	3.861	2.820	485	23	714
<b>Einfache Lage</b>							
16	<b>2.150</b>	1.425	2.921	2.140	456	26	691
<b>Sehr einfache Lage</b>							
0	-	-	-	-	-	-	-

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]				
	vor 1950	1950-1974	1975-1999	ab 2000 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	66,7	33,3	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	61,3	38,7	0,0	0,0	0,0
Mittlere Lage	44,0	52,0	4,0	0,0	0,0
Einfache Lage	68,8	31,3	0,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

### 3.9.3.2 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2017)

#### Gebäundefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Minimum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Maximum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Median [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Baujahr vor 1950</b>							
23	3.530	2.182	4.923	3.430	735	24	90
<b>Baujahr 1950 – 1974</b>							
36	3.645	2.500	5.208	3.617	629	24	106
<b>Baujahr 1975 – 1999</b>							
12	3.397	2.649	4.261	3.382	592	37	139
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubauten</b>							
15	4.433	3.621	5.804	4.356	562	58	145
<b>Baujahr Neubauten</b>							
12	5.244	5.186	5.313	5.243	35	70	181

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr vor 1950	0,0	52,2	47,8	0,0	0,0
Baujahr 1950-1974	2,8	27,8	61,1	8,3	0,0
Baujahr 1975-1999	0,0	25,0	75,0	0,0	0,0
Baujahr ab 2000 o. Neubau	0,0	20,0	80,0	0,0	0,0
Neubau	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0

#### Gebäundefaktoren nach Lagen

Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Minimum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Maximum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Median [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Sehr gute Lage</b>							
15	5.254	4.480	6.089	5.243	306	64	173
<b>Gehobene Lage</b>							
27	4.062	2.822	5.285	4.096	658	29	112
<b>Mittlere Lage</b>							
55	3.525	2.182	4.916	3.450	666	35	114
<b>Einfache Lage</b>							
3	3.539	3.300	3.709	3.607	213	17	90
<b>Sehr einfache Lage</b>							
0	-	-	-	-	-	-	-

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]				
	vor 1950	1950-1974	1975-1999	ab 2000 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	0,0	13,3	0,0	0,0	86,7
Gehobene Lage	44,4	37,0	7,4	11,1	0,0
Mittlere Lage	20,0	40,0	18,2	21,8	0,0
Einfache Lage	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	0,0	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 58 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: 2017)

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 2017 für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren betrachtet. Darüber hinaus werden auch die Ertragsfaktoren für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer unter 25 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 ähnlich 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 unterschiedlichen 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 [m <sup>2</sup> ]
<b>Mehrfamilienhäuser (Wohnen)</b>							
52	25,8	15,9	36,2	24,8	5,8	30	807
<b>Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)</b>							
16	18,9	7,8	30,9	20,1	7,3	28	715
<b>Büro- und Verwaltungsgebäude</b>							
26	17,6	8,7	27,1	16,7	5,5	38	15.852

#### Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

Lage	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	9,8	0,0	15,4
Gehoben	43,1	31,3	11,5
Mittel	25,5	12,5	19,2
Einfach	21,6	43,8	46,2
Sehr einfach	0,0	12,5	7,7

### 3.9.4.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m²]
<b>Mehrfamilienhäuser (Wohnen)</b>							
21	<b>23,5</b>	17,3	32,1	24,2	4,4	22	407
<b>Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)</b>							
26	<b>21,9</b>	12,8	30,7	21,6	5,0	22	578
<b>Büro- und Verwaltungsgebäude</b>							
5	<b>21,3</b>	18,3	26,0	21,7	3,2	23	2.756

### Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	0,0	3,8	50,0
Gehoben	28,6	30,8	25,0
Mittel	52,4	38,5	25,0
Einfach	19,0	23,1	0,0
Sehr einfach	0,0	3,8	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. 40) 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 m<sup>2</sup>: 5.000 €, 300-500 m<sup>2</sup>: 7.500 €, 500-1.000 m<sup>2</sup>: 10.000 €, über 1.000 m<sup>2</sup>: 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 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.

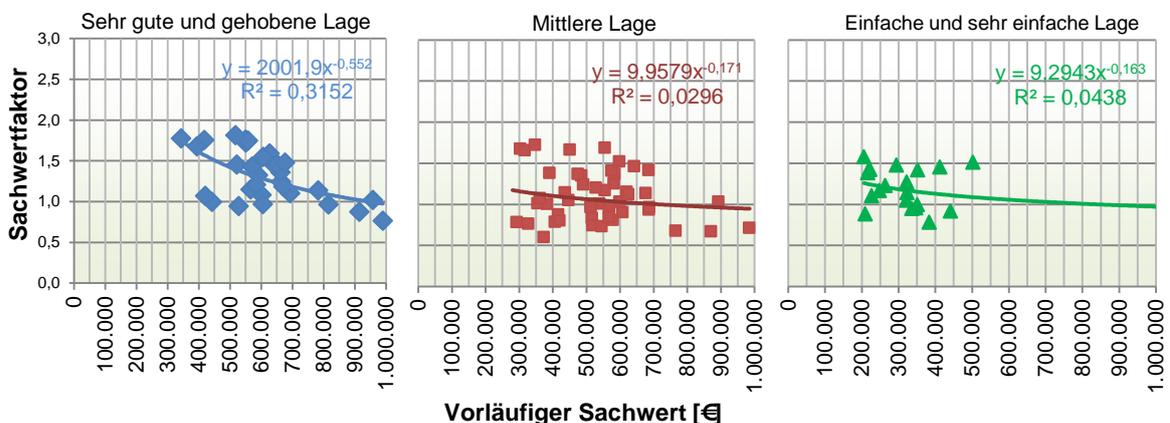
### 3.9.5.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Bungalows u. Villen, **Daten 2016 u. 2017**)

Bei großen Grundstücken wurde bis 550 m<sup>2</sup> (bei Grundstücken mit villenartiger Bebauung bis 1.000 m<sup>2</sup>) der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche wurde mit einem Drittel angesetzt. Bei allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nur Grundstücke mit einer Maximalgröße von 1.000 m<sup>2</sup> in die Auswertung einbezogen.

#### Sachwertfaktoren auf Basis der Bodenrichtwerte 2018

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			1,33
200.000			1,27
250.000		1,19	1,23
300.000	1,90	1,15	1,19
350.000	1,74	1,12	1,16
400.000	1,62	1,10	1,14
450.000	1,52	1,08	
500.000	1,43	1,06	
550.000	1,36	1,04	
600.000	1,29	1,02	
650.000	1,24	1,01	
700.000	1,19		
<b>Kauffälle</b>			
	31	48	20
<b>Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup></b>			
	0,3152	0,0296	0,0438
<b>Ø Sachwertfaktor</b>			
	<b>1,32</b>	<b>1,10</b>	<b>1,21</b>
<b>Ø vorl. Sachwert [€]</b>			
	620.000	530.000	310.000
<b>Ø Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>]</b>			
	640	670	530
<b>empf. Anwendungsbereich [m<sup>2</sup>]</b>			
	<= 1.000 m <sup>2</sup>	<= 1.000 m <sup>2</sup>	<= 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Ø BRW [m<sup>2</sup>]</b>			
	689	535	407
<b>Ø RND [Jahre]</b>			
	33	28	25
<b>Ø BGF [m<sup>2</sup>]</b>			
	361	395	277
<b>Ø Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>			
	175	178	137
<b>empf. Anwendungsbereich [m<sup>2</sup>]</b>			
	100-500 m <sup>2</sup>	100-500 m <sup>2</sup>	100-500 m <sup>2</sup>
<b>Ø Wert Außenanlage [€]</b>			
	10.000	11.200	12.150
<b>Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]</b>			
	3,4	3,8	5,8
<b>Ø Wert Nebengebäude [€]</b>			
	0,00	451,22	727,13
<b>Ø Bodenwertanteil am ber. KP</b>			
	56,46	65,56	57,63
<b>Ø Gebädefaktor [€/m<sup>2</sup>]</b>			
	4.840	3.500	3.020
<b>(bereinigter KP/Wohnfläche)</b>			
<b>empf. Anwendungsbereich [€/m<sup>2</sup>]</b>			
	2.500 - 8.400	1.700 - 8.900	1.600 - 5.000

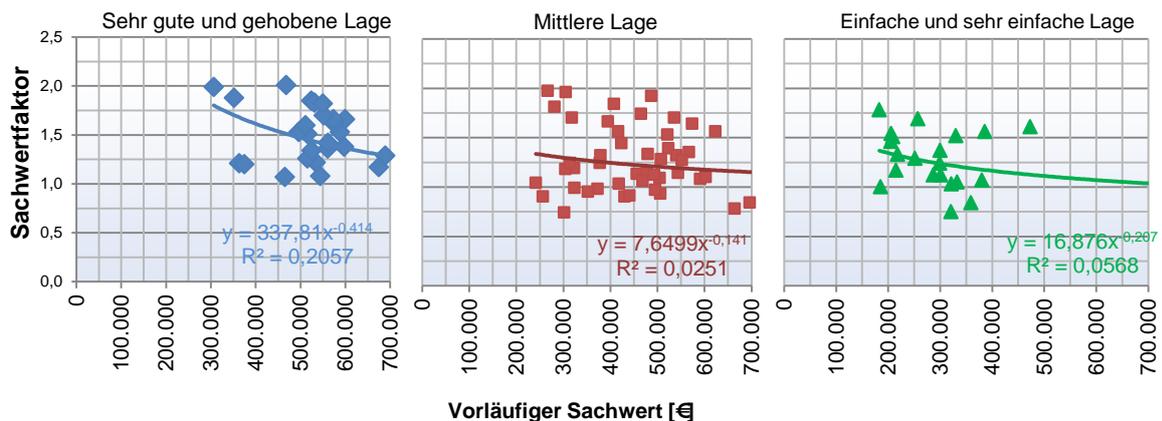


### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Bungalows u. Villen, Daten 2016 u. 2017)

#### Sachwertfaktoren auf Basis der Bodenrichtwerte 2016

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			1,43
200.000			1,35
250.000		1,33	1,29
300.000	1,82	1,29	1,24
350.000	1,71	1,26	1,20
400.000	1,62	1,24	1,17
450.000	1,54	1,22	
500.000	1,48	1,20	
550.000	1,42	1,19	
600.000	1,37	1,17	
650.000	1,32	1,16	
700.000	1,28		
<b>Kauffälle</b>	<b>29</b>	<b>48</b>	<b>21</b>
<b>Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup></b>	<b>0,2057</b>	<b>0,0251</b>	<b>0,0568</b>
<b>Ø Sachwertfaktor</b>	<b>1,46</b>	<b>1,27</b>	<b>1,29</b>
<b>Ø vorl. Sachwert [€]</b>	<b>550.000</b>	<b>460.000</b>	<b>290.000</b>
<b>Ø Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>]</b>	<b>660</b>	<b>670</b>	<b>530</b>
<b>empf. Anwendungsbereich [m<sup>2</sup>]</b>	<b>&lt;= 1.000 m<sup>2</sup></b>	<b>&lt;= 1.000 m<sup>2</sup></b>	<b>&lt;= 1.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Ø BRW [m<sup>2</sup>]</b>	<b>678</b>	<b>535</b>	<b>410</b>
<b>Ø RND [Jahre]</b>	<b>34</b>	<b>28</b>	<b>24</b>
<b>Ø BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>369</b>	<b>395</b>	<b>276</b>
<b>Ø Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>178</b>	<b>178</b>	<b>135</b>
<b>empf. Anwendungsbereich [m<sup>2</sup>]</b>	<b>100-500 m<sup>2</sup></b>	<b>100-500 m<sup>2</sup></b>	<b>100-500 m<sup>2</sup></b>
<b>Ø Wert Außenanlage [€]</b>	<b>10.150</b>	<b>11.200</b>	<b>11.950</b>
<b>Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]</b>	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>	<b>5,7</b>
<b>Ø Wert Nebengebäude [€]</b>	<b>0,00</b>	<b>451,22</b>	<b>692,50</b>
<b>Ø Bodenwertanteil am ber. KP</b>	<b>57,87</b>	<b>65,56</b>	<b>60,03</b>
<b>Ø Gebädefaktor [€/m<sup>2</sup>]</b> (bereinigter KP/Wohnfläche)	<b>4.740</b>	<b>3.500</b>	<b>2.980</b>
<b>empf. Anwendungsbereich [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.500 – 8.400</b>	<b>1.700 – 8.900</b>	<b>1.600 – 5.000</b>



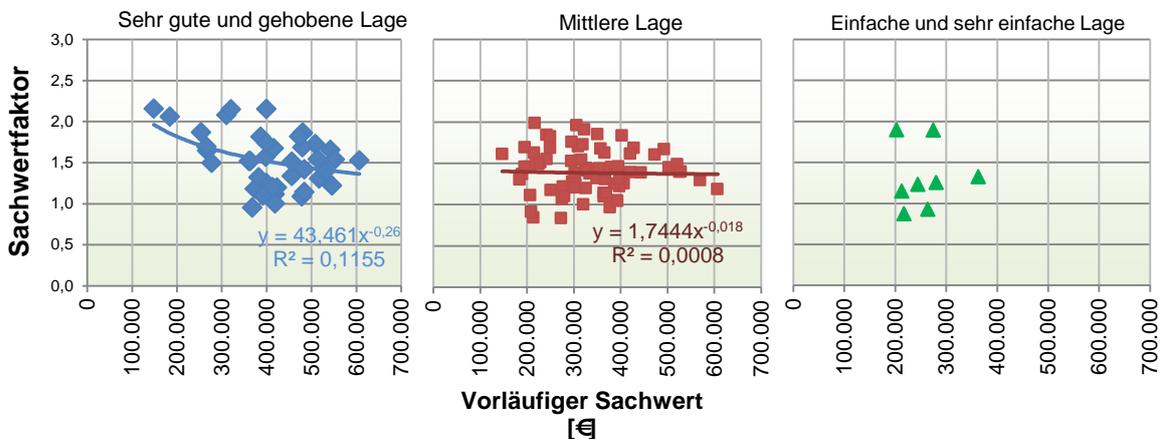
### 3.9.5.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten 2016 und 2017)

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

#### Sachwertfaktoren auf Basis der Bodenrichtwerte 2018

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000		1,41	
200.000	1,82	1,40	
250.000	1,72	1,39	
300.000	1,64	1,39	
350.000	1,57	1,39	
400.000	1,52	1,38	
450.000	1,47	1,38	
500.000	1,43	1,38	
550.000	1,40		
600.000			
650.000			
700.000			
<b>Kauffälle</b>	<b>43</b>	<b>74</b>	<b>8</b>
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,1155	0,0008	..
<b>Ø Sachwertfaktor</b>	<b>1,55</b>	<b>1,41</b>	<b>1,32</b>
Ø vorl. Sachwert [€]	420.000	330.000	..
Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	340	300	..
empf. Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]	<= 750 m <sup>2</sup>	<= 750 m <sup>2</sup>	..
Ø BRW [m <sup>2</sup> ]	675	540	..
Ø RND [Jahre]	42	41	..
Ø BGF [m <sup>2</sup> ]	260	251	..
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	138	128	..
empf. Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]	100-300 m <sup>2</sup>	100-300 m <sup>2</sup>	..
Ø Wert Außenanlage [€]	8.550	7.250	..
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,8	3,5	..
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	..
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	39,18	38,25	..
Ø Gebädefaktor [€/m <sup>2</sup> ] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4.610	3.660	..
empf. Anwendungsbereich [€/m <sup>2</sup> ]	2.900 - 6.500	1.800 - 5.900	..

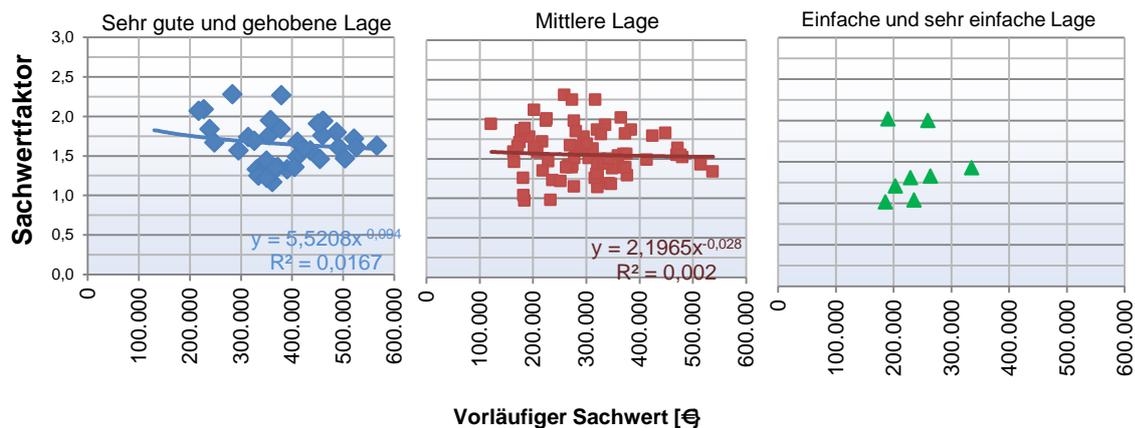


**Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten 2016 und 2017)

**Sachwertfaktoren auf Basis der Bodenrichtwerte 2016**

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000		1,57	
200.000	1,75	1,56	
250.000	1,72	1,55	
300.000	1,69	1,54	
350.000	1,66	1,54	
400.000	1,64	1,53	
450.000	1,62	1,53	
500.000	1,61	1,52	
550.000	1,59		
600.000			
650.000			
700.000			
<b>Kauffälle</b>	<b>40</b>	<b>74</b>	<b>8</b>
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,0167	0,002	..
<b>Ø Sachwertfaktor</b>	<b>1,68</b>	<b>1,58</b>	<b>1,42</b>
Ø vorl. Sachwert [€]	390.000	300.000	..
Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	350	300	..
empf. Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]	<= 750 m <sup>2</sup>	<= 750 m <sup>2</sup>	..
Ø BRW [m <sup>2</sup> ]	683	540	..
Ø RND [Jahre]	43	41	..
Ø BGF [m <sup>2</sup> ]	264	253	..
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	140	129	..
empf. Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]	100-300 m <sup>2</sup>	100-300 m <sup>2</sup>	..
Ø Wert Außenanlage [€]	8.850	7.250	..
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,8	3,5	..
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	..
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	40,01	38,23	..
Ø Gebädefaktor [€/m <sup>2</sup> ] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4.670	3.660	..
empf. Anwendungsbereich [€/m <sup>2</sup> ]	3.200 - 6.500	1.800 - 5.900	..



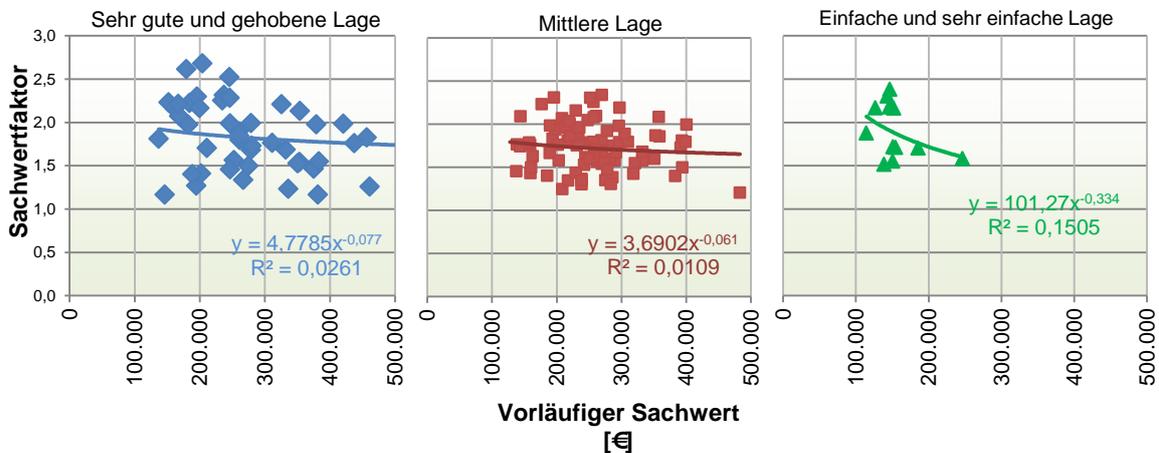
### 3.9.5.3 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten 2016 und 2017**)

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

#### Sachwertfaktoren auf Basis der Bodenrichtwerte 2018

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000	1,91	1,78	1,89
200.000	1,87	1,75	1,72
250.000	1,84	1,73	
300.000	1,81	1,71	
350.000	1,79	1,69	
400.000	1,77	1,68	
450.000	1,75		
500.000	1,74		
550.000			
600.000			
650.000			
700.000			
<b>Kauffälle</b>	<b>59</b>	<b>88</b>	<b>12</b>
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,0261	0,0109	0,1505
<b>Ø Sachwertfaktor</b>	<b>1,84</b>	<b>1,74</b>	<b>1,91</b>
Ø vorl. Sachwert [€]	320.000	260.000	150.000
Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	200	210	200
empf. Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]	<= 500 m <sup>2</sup>	<= 500 m <sup>2</sup>	<= 500 m <sup>2</sup>
Ø BRW [m <sup>2</sup> ]	709	544	408
Ø RND [Jahre]	41	40	27
Ø BGF [m <sup>2</sup> ]	252	238	217
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	134	125	99
empf. Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]	80-200 m <sup>2</sup>	80-200 m <sup>2</sup>	80-200 m <sup>2</sup>
Ø Wert Außenanlage [€]	6.000	6.500	5.450
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,2	3,6	3,7
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	27,36	27,40	28,69
Ø Gebäudefaktor [€/m <sup>2</sup> ] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4.280	3.570	3.000
empf. Anwendungsbereich [€/m <sup>2</sup> ]	2.100 - 6.450	1.500 - 6.200	1.950 - 4.250

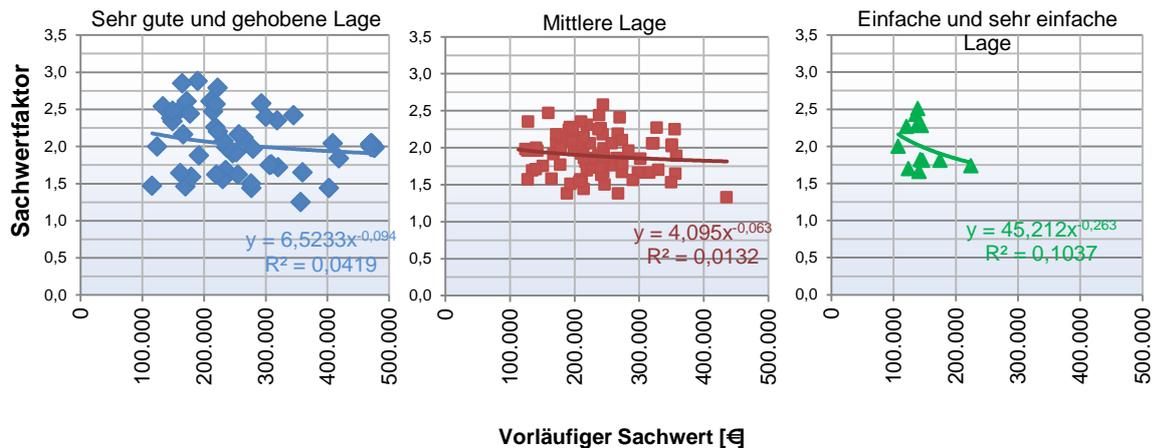


**Reihenmittelhäuser**

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten 2016 und 2017**)

**Sachwertfaktoren auf Basis der Bodenrichtwerte 2016**

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000	2,13	1,93	1,97
200.000	2,07	1,90	1,82
250.000	2,03	1,87	
300.000	1,99	1,85	
350.000	1,96	1,83	
400.000	1,94	1,82	
450.000	1,92		
500.000	1,90		
550.000			
600.000			
650.000			
700.000			
<b>Kauffälle</b>	<b>60</b>	<b>86</b>	<b>12</b>
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,0419	0,0132	0,1037
<b>Ø Sachwertfaktor</b>	<b>2,05</b>	<b>1,91</b>	<b>2,03</b>
Ø vorl. Sachwert [€]	290.000	230.000	140.000
Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	200	210	200
empf. Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]	<= 500 m <sup>2</sup>	<= 500 m <sup>2</sup>	<= 500 m <sup>2</sup>
Ø BRW [m <sup>2</sup> ]	709	544	408
Ø RND [Jahre]	41	40	27
Ø BGF [m <sup>2</sup> ]	251	238	217
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	134	126	99
empf. Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]	80-200 m <sup>2</sup>	80-200 m <sup>2</sup>	80-200 m <sup>2</sup>
Ø Wert Außenanlage [€]	6.150	6.500	5.450
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,3	3,6	3,7
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	27,69	27,56	28,69
Ø Gebädefaktor [€/m <sup>2</sup> ] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4.270	3.540	3.000
empf. Anwendungsbereich [€/m <sup>2</sup> ]	2.100 - 6.450	1.500 - 6.200	1.950 - 4.250



### 3.9.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Zwischen dem 01.01.2017 und dem 31.12.2017 wurden insgesamt 240 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 233 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden konnte. Basierend auf diesen 233 Fällen (100 % Stichprobe) ergab sich ohne weitere Extremwertbereinigung:

auf Basis der Bodenrichtwerte 2018

auf Basis der Bodenrichtwerte 2016

	Alle Hausgrößen	Lage				Lage			
		sehr gut	gehoben	mittel	(sehr) einfach	sehr gut	gehoben	mittel	(sehr) einfach
Baujahr vor 1950	Anzahl	16	52	49	25	16	52	49	25
	Mittelwert	1,60	1,71	2,57	2,93	2,63	2,59	3,53	3,97
	Minimum	0,81	0,16	0,23	1,10	1,34	0,17	0,32	1,30
	Maximum	2,48	4,20	10,97	22,85	4,96	6,60	15,42	34,28
Baujahr 1950-1974	Anzahl	7	28	33	13	7	28	33	13
	Mittelwert	0,94	1,55	2,42	2,01	1,55	2,28	3,43	2,41
	Minimum	0,44	0,22	0,91	0,91	0,69	0,36	1,28	0,99
	Maximum	1,74	3,09	6,71	3,18	2,88	4,72	10,07	3,74

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.

auf Basis der Bodenrichtwerte 2018

auf Basis der Bodenrichtwerte 2016

Für **Neubauten** liegt kein ausgewerteter Verkauf vor, für die Baujahresklasse **ab 1975 ohne Neubauten** liegt der Sachwertfaktor bei 9 Verkäufen Ø 2,18 (Minimum 0,81 und Maximum 6,97).

Für **Neubauten** liegt kein ausgewerteter Verkauf vor, für die Baujahresklasse **ab 1975 ohne Neubauten** liegt der Sachwertfaktor bei 9 Verkäufen Ø 3,05 (Minimum 0,96 und Maximum 9,02).

Für insgesamt 118 Fälle liegt eine Information über die Gesamtwohnfläche vor. Basierend auf diesen 118 Fällen (100 % Stichprobe) ergab sich ohne weitere Extremwertbereinigung:

Bei Gebäuden mit Baujahren **zwischen 1950 und 1974** liegen insgesamt 41 Fälle vor. Der Sachwertfaktor liegt für diese 41 Objekte im Mittel bei 2,15 (BRW 2016) bzw. 1,61 (BRW 2018) In dieser Baujahresklasse zeigt sich, dass insbesondere Objekte bis 1000 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche in gehobenen und mittleren Lagen gehandelt werden.

auf Basis der Bodenrichtwerte 2018

auf Basis der Bodenrichtwerte 2016

Baujahr 1950-1974	Größe (WF/NF)	Lage			Lage		
	bis 1000 m <sup>2</sup>	gehoben	mittel	sehr (einfach)	gehoben	mittel	sehr (einfach)
	Anzahl	14	13	8	14	13	8
	Mittelwert	1,32	1,88	1,86	1,90	2,42	2,26
	Minimum	0,60	0,91	0,91	0,80	1,28	0,99
	Maximum	2,16	6,71	2,76	3,10	8,76	3,74

Die meisten Objekte wurden in der Baujahresklasse „vor 1950“ gehandelt. Zwar gibt es nur wenige Objekte mit einer Wohn-/Nutzfläche von über 1000 m<sup>2</sup>, aber bei den 3 ausgewerteten Objekten liegt der Sachwertfaktor über 2,0 (Ø 2,17) (BRW 2016) (bei BRW 2018 Ø 1,45).

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.

auf Basis der Bodenrichtwerte 2018

auf Basis der Bodenrichtwerte 2016

	bis 400 m <sup>2</sup>	Lage				Lage			
		sehr gut	gehoben	mittel	(sehr) einfach	sehr gut	gehoben	mittel	(sehr) einfach
Baujahr vor 1950	Anzahl	3	7	15	12	3	7	15	12
	<b>Mittelwert</b>	<b>1,44</b>	<b>1,37</b>	<b>1,46</b>	<b>1,52</b>	<b>2,10</b>	<b>1,95</b>	<b>1,81</b>	<b>1,69</b>
	Minimum	0,81	0,92	0,88	1,10	1,40	1,36	1,11	1,30
	Maximum	2,16	2,11	2,98	2,17	3,14	2,98	4,50	2,25
	<b>400 bis 1000 m<sup>2</sup></b>								
	Anzahl	4	21	5	3	4	21	5	3
	<b>Mittelwert</b>	<b>1,33</b>	<b>1,43</b>	<b>1,62</b>	<b>1,94</b>	<b>2,05</b>	<b>2,05</b>	<b>2,06</b>	<b>2,44</b>
	Minimum	0,81	0,73	1,03	1,65	1,34	1,08	1,36	1,80
Maximum	1,55	2,41	2,25	2,19	2,50	3,46	3,02	2,86	

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 Niveau der Sachwertfaktoren auf der Basis der gehobenen und mittleren Lagen erreicht.

In 2016 und 2017 wurden insgesamt 7 Objekte mit einem Verkehrswert von über 10 Mio. € verkauft. Bei diesen liegt der mittlere SWF bei 1,97 (Spanne 0,78 bis 3,13) auf Basis der BRW 2016. Legt man die BRW 2018 zugrunde ergibt sich der mittlere SWF mit 1,42 (Spanne 0,61 bis 2,31).

### 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) und von 10 % des vollen Erbbauzinses für die über 465 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (0,64 €/m<sup>2</sup> 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](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. 58). 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 m<sup>2</sup>, BRW 410 €/m<sup>2</sup>,  
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 m<sup>2</sup> bei 3,5 %  $201.884 \text{ €} \times 3,5 \% / 680 \text{ m}^2 = 10,39 \text{ €/m}^2$

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

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.**

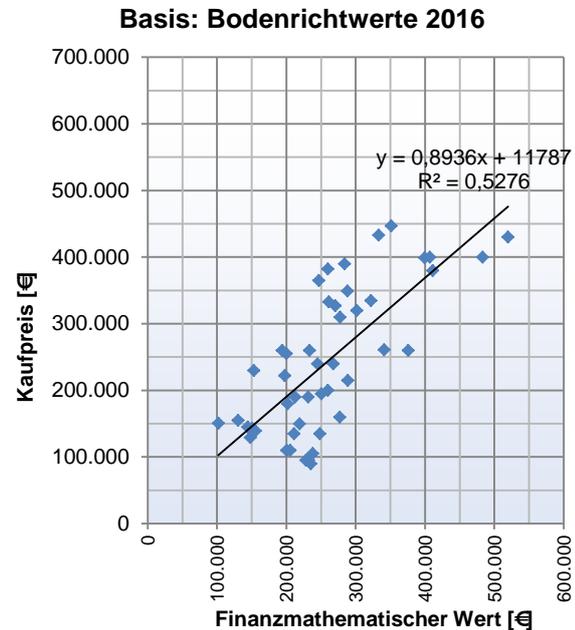
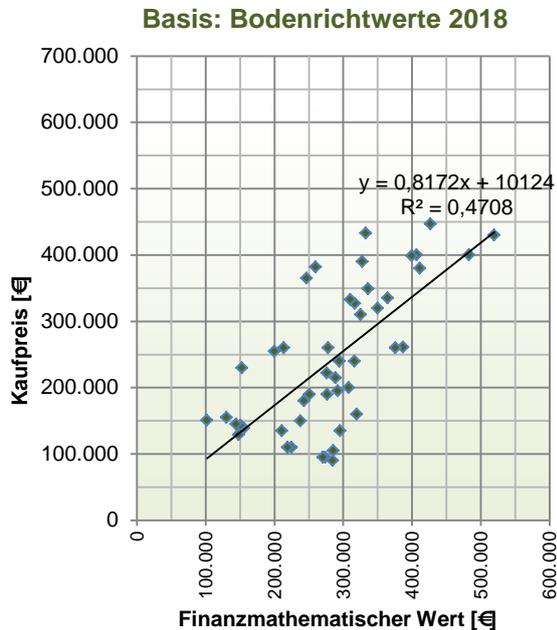
##### **Vergleichsfaktorformel**

(BRW 2016, s.3.9.7.3, S.69)  $0,669 \times (201.884 \text{ €} + 150.000 \text{ €}) + 23.499 = 258.909 \text{ €}$

In den Stichproben der Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell (Kapitel 3.9.7.1 und 3.9.7.2, S. 68) sowie der Vergleichsfaktoren (3.9.7.3 und 3.9.7.4, S. 69) sind Verträge mit angepassten Konditionen und Neuverträge enthalten. Beim Vergleich der beiden Verfahren kann es daher zu Abweichungen kommen.

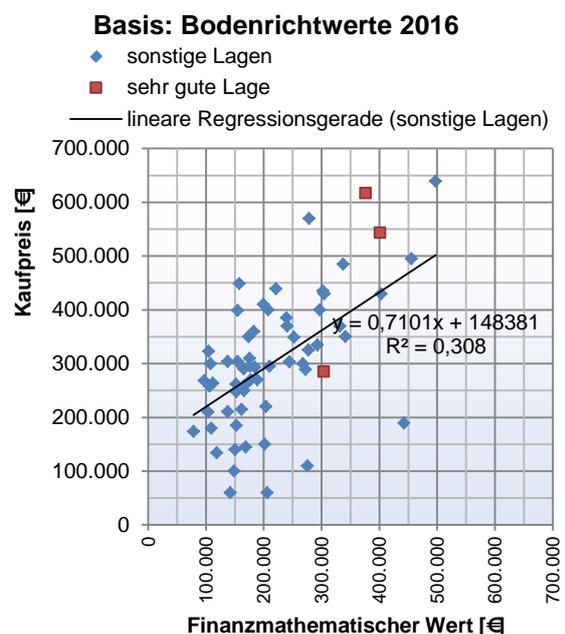
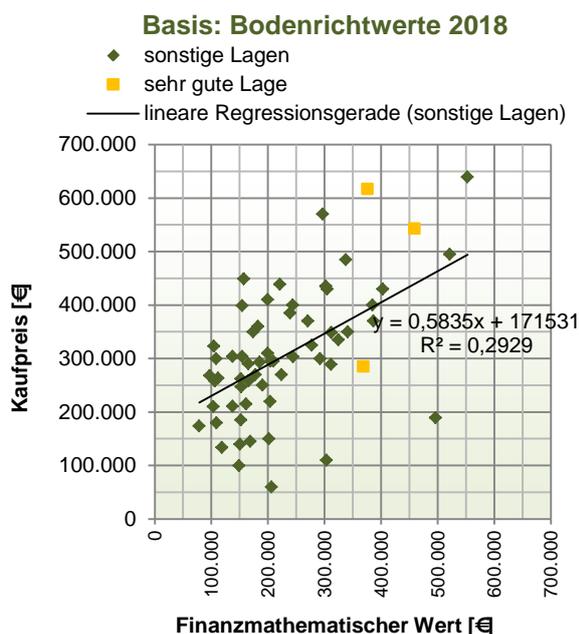
### 3.9.7.1 Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell in Siedlungsgebieten

**Daten aus den Jahren 2016 und 2017;** Umfang: 47 Fälle, davon rd. 66 % aus 2016  
 Grundstücksgröße: 150 m<sup>2</sup> bis 856 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 54 m<sup>2</sup> bis 287 m<sup>2</sup>  
 Restlaufzeit des Erbbauvertrages: Ablauf nach M 84 je nach Gebiet 2111-2115  
 Baujahre: 1932 bis 2008; Mittelwert: 1944  
 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 2016 und 2017;** Umfang: 62 Fälle, davon rd. 70 % aus 2016  
 Grundstücksgröße: 91 m<sup>2</sup> bis 1.365 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 61 m<sup>2</sup> bis 240 m<sup>2</sup>  
 Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 8 bis 99 Jahre, Mittelwert: 62  
 Baujahre: 1918 bis 2014, Mittelwert: 1951  
 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

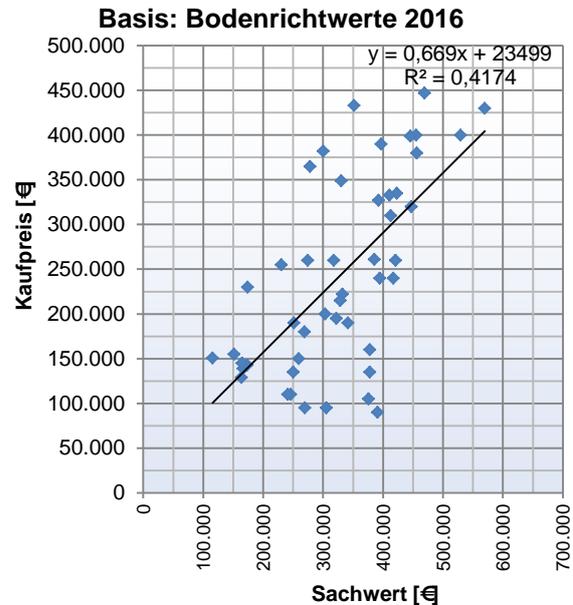
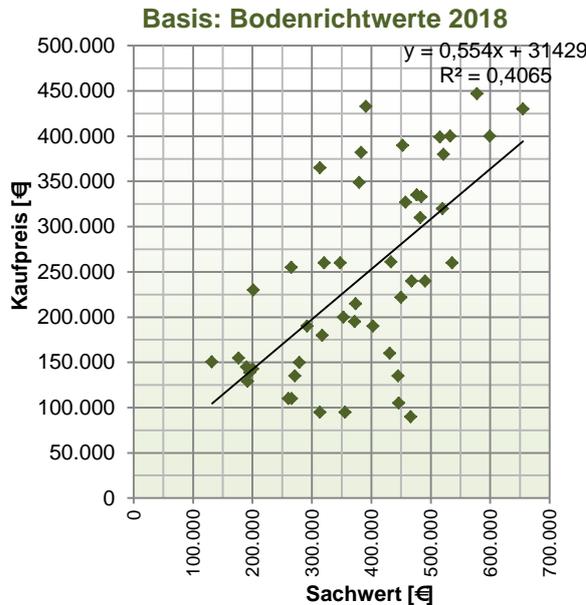
Daten aus den Jahren 2016 und 2017; Umfang: 47 Fälle, davon rd. 66 % aus 2016

Grundstücksgröße: 150 m<sup>2</sup> bis 856 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 54 m<sup>2</sup> bis 287 m<sup>2</sup>

Baujahre: 1932 bis 2008; Mittelwert: 1944

In Siedlungsgebieten wurden keine Verkäufe in sehr guten Lagen beurkundet.

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.



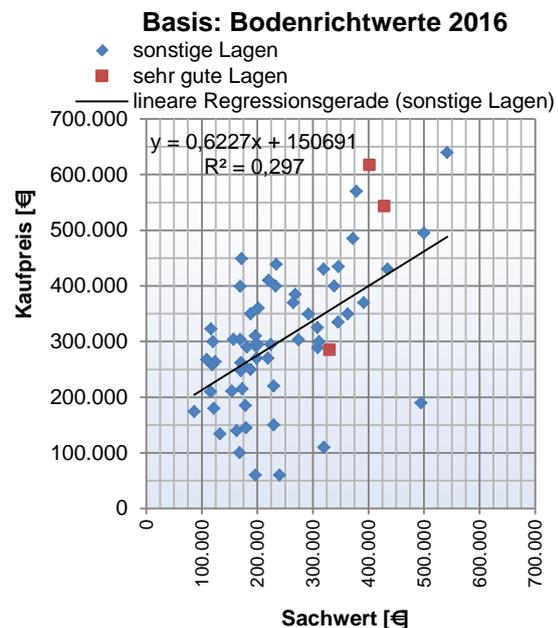
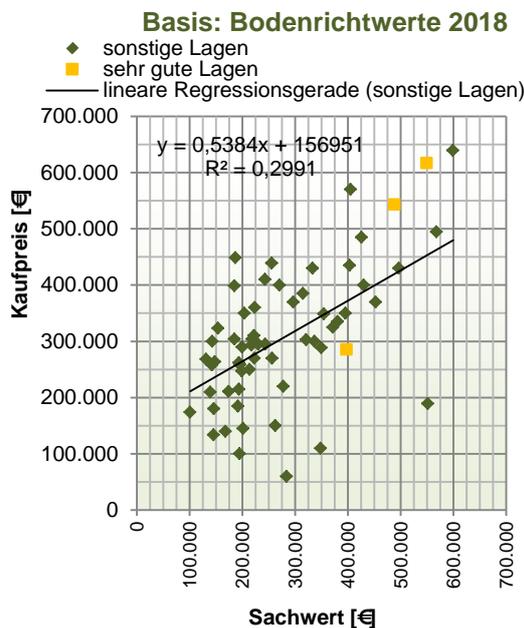
### 3.9.7.4 Vergleichsfaktoren in Einfamilienhaus-Gebieten außerhalb von Siedlungsgebieten

Daten aus den Jahren 2016 und 2017; Umfang: 62 Fälle, davon rd. 70 % aus 2016

Grundstücksgröße: 91 m<sup>2</sup> bis 1.365 m<sup>2</sup>, Wohnfläche: 61 m<sup>2</sup> bis 240 m<sup>2</sup>

Baujahre: 1918 bis 2014, Mittelwert: 1951

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

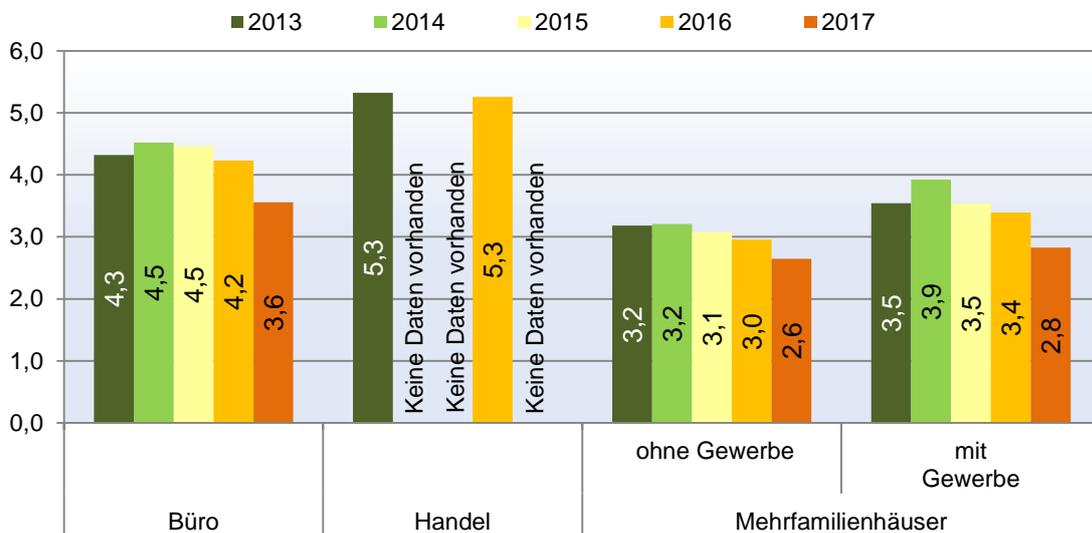
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

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 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt.
- Die Erwerbsnebenkosten wurden mit 10,0 % angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Ertragswertrichtlinie ermittelt.



Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser	
			ohne Gewerbe	mit Gewerbe
2013	18	5	59	49
2014	26	0	95	49
2015	33	0	101	60
2016	35	3	79	47
2017	33	0	74	49

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 lagen seit Jahren bei etwa 4,5 %. 2017 lag die Nettoanfangsrendite bei rd. 3,6 %. 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 bei rd. 3 %, 2017 lag der Mittelwert bei 2,6 %. 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: 2017**)  
Wohnfläche 60 bis 250 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 100 bis 1000 m<sup>2</sup>,  
Verwendung Mietspiegel 2016 (gültig bis 31.05.2018) inkl. Lagezuschläge  
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m<sup>2</sup>,  
Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie

#### 3.9.8.2.1 Zentrale Lage, alle Lagen

(100%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
Alle	2	..	..	..	..	..

#### 3.9.8.2.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	23	2,5	1,5	3,4	2,6	0,63
1950 - 1974	35	2,1	1,1	2,8	2,1	0,46
1975 - 1999	7	2,7	2,2	3,5	2,4	0,53
2000 - 2009	2	2,1	1,9	2,3	2,1	0,27
ab 2010	29	1,9	1,5	2,2	1,9	0,24

#### 3.9.8.2.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	57	3,0	1,5	5,2	2,8	0,96
1950 - 1974	56	2,6	1,0	4,8	2,5	0,65
1975 - 1999	17	2,5	1,9	3,2	2,4	0,33
2000 - 2009	13	2,3	1,7	2,9	2,3	0,36
ab 2010	5	2,0	1,6	2,3	2,1	0,29

### 3.9.8.3 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., **Daten: 2017**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,

Wohnfläche 35 – 200 m<sup>2</sup>, alle Anlagengrößen,

Verwendung Mietspiegel 2016 (gültig bis 31.05.2018) inklusive Lagezuschläge

sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m<sup>2</sup>,

Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie

#### 3.9.8.3.1 Zentrale Lage, alle Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	82	1,6	0,9	3,3	1,4	0,49
1950 - 1974	55	1,8	1,1	2,5	1,8	0,34
1975 - 1999	17	1,9	1,3	4,2	1,8	0,65
2000 - 2009	29	1,5	0,8	2,6	1,4	0,41
ab 2010	135	1,6	1,0	2,5	1,6	0,24

#### 3.9.8.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

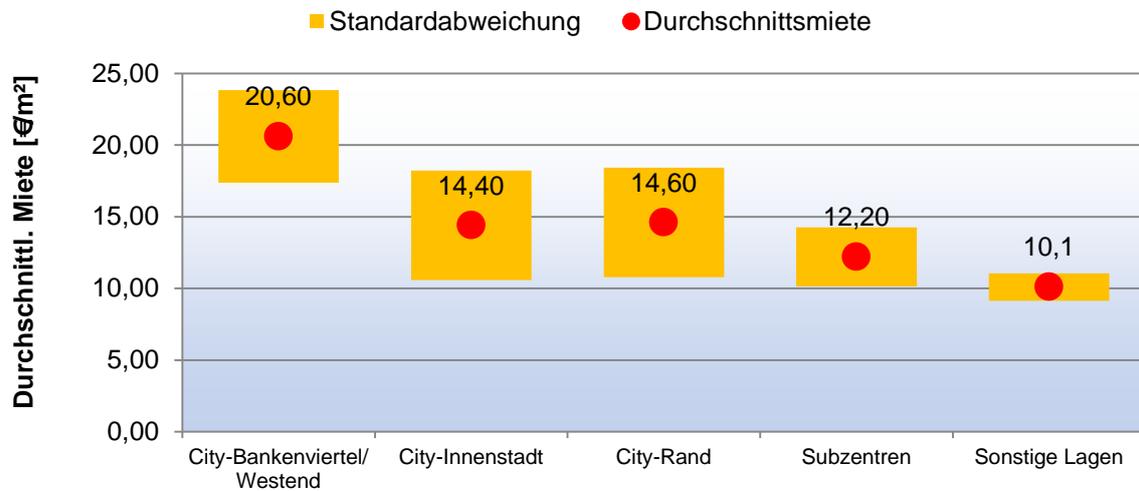
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	57	1,9	1,0	3,1	1,9	0,51
1950 - 1974	77	2,2	1,1	4,1	2,1	0,74
1975 - 1999	67	2,2	1,4	3,1	2,1	0,45
2000 - 2009	21	1,7	1,2	2,2	1,7	0,27
ab 2010	142	1,5	1,1	2,0	1,4	0,19

#### 3.9.8.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	57	2,3	0,7	4,8	2,1	0,85
1950 - 1974	336	2,9	1,3	6,2	2,8	0,87
1975 - 1999	105	2,5	1,2	3,9	2,4	0,57
2000 - 2009	44	1,8	1,1	2,4	1,7	0,37
ab 2010	844	1,6	1,1	2,1	1,6	0,27

### 3.9.9 Büromieten

(bebaute Grundstücke, Büro und Verwaltung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2017**)



Anzahl der eingeflossenen Mieten	Mieteinheiten	Objekte
City-Bankenviertel / Westend	758	8
City-Innenstadt	32	4
City-Rand	70	7
Subzentren	86	11
Sonstige Lagen	25	3

Die Durchschnittsmieten wurden aus 2017 tatsächlich gezahlten Mieten 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. 3 % unter dem mittleren Wert des Vorjahres (durchschnittlich 21,20 €/m²). Die Mieten in der Lage **City-Innenstadt** stiegen gegenüber 2016 (durchschnittlich 12,50 €/m²) um rd. 15 %. In der Kategorie **City-Rand** gaben die Mieten um rd. 16 % nach (2016 durchschnittlich 17,40 €/m²). Während die 2016 erzielte Maximalmiete bei rd. 18,70 €/m² lag, wurde 2017 nur ein Höchstwert von rd. 16,00 €/m² erfasst. In den **Subzentren** liegt die erzielte Durchschnittsmiete auf dem Niveau von 2016. In **sonstigen Lagen** sank die Miete im Vergleich zum Vorjahr (durchschnittlich 13,00 €/m²) um rd. 30 %.

Bei der Beurteilung der Mieten ist zu berücksichtigen, dass die Mieten teilweise aus nur wenigen Objekten stammen.

## 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 2018

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](http://bodenrichtwerte.frankfurt.de) (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018, flurstückgenau, sowie zurückliegende Stichtage bis zum 01.01.2010) oder unter [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de) (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018, 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, Stand: April 2018):

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](http://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 €, Stand: April 2018) berechnet.

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

[www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://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 (Stand der Gebühren: April 2018):

- **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](http://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 2018

---

## 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 S. 74). Die Werte für 2018 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 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 2018 und den dort veröffentlichten statistischen Daten.

**Aufgrund der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im Februar 2018 beschlossenen erheblichen Anpassungen der Bodenrichtwerte zum 01.01.2018 hat der Ausschuss beschlossen, die im Januar veröffentlichten Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 Abs. 2 BewG auf Basis der Bodenrichtwerte 2018 neu abzuleiten und zu veröffentlichen.**

**Daher sind nunmehr nur die Faktoren, die in dieser Anlage zum Immobilienmarktbericht 2018 mit dem Redaktionsschluss 31.03.2018 erschienen sind, zu verwenden.**

### 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](http://bodenrichtwerte.frankfurt.de) (GeoInfo Frankfurt) flurstücksgenau einzusehen. Die Erklärung der Darstellung finden Sie im GeoInfo unter „Zeichenerklärung“ unterhalb des Kartenbilds.

Bei GeoInfo Frankfurt können Sie auch Bodenrichtwertkarten mit früheren Stichtagen (2016, 2014, 2012, 2010) aufrufen.

Hessenweit können Sie die Bodenrichtwerte auch unter [www.boris.hessen.de](http://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 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
2. **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** bis 400 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
3. **(sonstige) freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** bis 550 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
4. **Villenartige Bebauung** bis 1.000 m<sup>2</sup>: 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 39 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 40) 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 40) 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 €/m<sup>2</sup> für Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung sowie 100 €/m<sup>2</sup> 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 1.500.000 € liegt und die Liegenschaften sich in Richtwertzonen mit einem Bodenrichtwert bis 1.100 €/m<sup>2</sup> 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 2018 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen (s. diese Anlage 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

Die folgenden Vergleichsfaktoren sind nur anzuwenden sofern folgendes zutrifft:

- Doppelhäuser oder Reihenhäuser
- Wohnfläche 60 – 250 m<sup>2</sup>
- Grundstück zwischen 100 - 700 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert bis 1.100 €/m<sup>2</sup>
- Bedarfswert bis 1.500.000 €

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1985							
	Bodenrichtwertbereich							
	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> bis 799 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup> bis 999 €/m <sup>2</sup>	1.000 €/m <sup>2</sup> bis 1.100 €/m <sup>2</sup>
80	2.963	3.582	4.201	4.821	5.440	6.059	6.678	7.297
90	2.875	3.426	3.976	4.526	5.077	5.627	6.178	6.728
100	2.805	3.300	3.796	4.291	4.786	5.282	5.777	6.272
110	2.747	3.198	3.648	4.098	4.549	4.999	5.449	5.900
120	2.700	3.112	3.525	3.938	4.351	4.764	5.176	5.589
130	2.659	3.040	3.421	3.802	4.183	4.564	4.945	5.326
140	2.624	2.978	3.332	3.686	4.040	4.394	4.747	5.101
150	2.594	2.924	3.255	3.585	3.915	4.245	4.576	4.906
160	2.568	2.878	3.187	3.497	3.806	4.116	4.426	4.735
170	2.545	2.836	3.127	3.419	3.710	4.002	4.293	4.584
180	2.524	2.799	3.074	3.350	3.625	3.900	4.175	4.450
190	2.506	2.766	3.027	3.288	3.548	3.809	4.070	4.331
200	2.489	2.737	2.984	3.232	3.480	3.727	3.975	4.223

**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 <sup>2</sup>	100	0,53	0,54	0,64	0,73	<b>0,82</b>	0,91	1,01	1,10
	150	0,61	0,59	0,68	0,77	<b>0,87</b>	0,96	1,05	1,14
	200	0,68	0,63	0,73	0,82	<b>0,91</b>	1,00	1,10	1,19
	250	0,76	0,68	0,77	0,86	<b>0,96</b>	1,05	1,14	1,23
	300	<b>0,84</b>	<b>0,72</b>	<b>0,82</b>	<b>0,91</b>	<b>1,00</b>	<b>1,09</b>	<b>1,18</b>	<b>1,28</b>
	350	0,91	0,77	0,86	0,95	<b>1,04</b>	1,14	1,23	1,32
	400	0,99	0,81	0,90	1,00	<b>1,09</b>	1,18	1,27	1,37
	450	1,06	0,86	0,95	1,04	<b>1,13</b>	1,23	1,32	1,41
	500	1,14	0,90	0,99	1,09	<b>1,18</b>	1,27	1,36	1,46
	550	1,22	0,95	1,04	1,13	<b>1,22</b>	1,32	1,41	1,50
	600	1,29	0,99	1,08	1,18	<b>1,27</b>	1,36	1,45	1,55
	650	1,37	1,04	1,13	1,22	<b>1,31</b>	1,41	1,50	1,59
	700	1,44	1,08	1,17	1,27	<b>1,36</b>	1,45	1,54	1,64

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

$$3.040 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,91 = \mathbf{340.267 \text{ €}}$$

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

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

- I. 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 Erbbaugrundstücken 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 **0,85** zu korrigieren.

#### 1.2.1.4 Immobilien mit einem Bedarfswert über 1.500.000 € bzw. in Bodenrichtwertbereichen über 1.100 €/m<sup>2</sup>

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      - Bodenrichtwert bis 1.100 €/m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 80 – 250 m<sup>2</sup>                                - Bedarfswert bis 1.500.000 €
- Grundstück zwischen 250 – 1.500 m<sup>2</sup>

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 700 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1975							
	Bodenrichtwertbereich							
	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> bis 799 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup> bis 999 €/m <sup>2</sup>	1.000 €/m <sup>2</sup> bis 1.100 €/m <sup>2</sup>
100	3.576	4.315	5.053	5.792	6.531	7.269	8.008	8.747
110	3.388	4.059	4.731	5.402	6.074	6.745	7.417	8.088
120	3.231	3.846	4.462	5.077	5.693	6.308	6.924	7.539
130	3.098	3.666	4.234	4.802	5.371	5.939	6.507	7.075
140	2.984	3.511	4.039	4.567	5.094	5.622	6.149	6.677
150	2.885	3.378	3.870	4.362	4.855	5.347	5.840	6.332
160	2.799	3.260	3.722	4.184	4.645	5.107	5.569	6.030
170	2.722	3.157	3.591	4.026	4.460	4.895	5.329	5.764
180	2.655	3.065	3.475	3.886	4.296	4.707	5.117	5.527
190	2.594	2.983	3.372	3.760	4.149	4.538	4.927	5.315
200	2.540	2.909	3.278	3.648	4.017	4.386	4.756	5.125
210	2.490	2.842	3.194	3.545	3.897	4.249	4.601	4.952
220	2.445	2.781	3.117	3.453	3.788	4.124	4.460	4.796
230	2.404	2.725	3.047	3.368	3.689	4.010	4.331	4.652
240	2.367	2.675	2.982	3.290	3.598	3.906	4.213	4.521
250	2.332	2.628	2.923	3.219	3.514	3.810	4.105	4.400

### Anpassungsfaktoren aufgrund abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße

		Baujahr							ab 2010
		vor 1950	1950 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	300	0,47	0,49	0,62	<b>0,74</b>	0,87	0,99	1,12	1,24
	400	0,65	0,56	0,68	<b>0,81</b>	0,93	1,06	1,18	1,31
	500	0,81	0,62	0,75	<b>0,87</b>	1,00	1,12	1,25	1,37
	600	0,96	0,69	0,81	<b>0,94</b>	1,06	1,19	1,31	1,43
	700	<b>1,14</b>	<b>0,75</b>	<b>0,88</b>	<b>1,00</b>	<b>1,12</b>	<b>1,25</b>	<b>1,37</b>	<b>1,50</b>
	800	1,30	0,81	0,94	<b>1,06</b>	1,19	1,31	1,44	1,56
	900	1,48	0,88	1,00	<b>1,13</b>	1,25	1,38	1,50	1,63
	1.000	1,64	0,94	1,07	<b>1,19</b>	1,32	1,44	1,57	1,69
	1.100	1,82	1,01	1,13	<b>1,26</b>	1,38	1,51	1,63	1,75
	1.200	1,98	1,07	1,20	<b>1,32</b>	1,44	1,57	1,69	1,82
	1.300	2,13	1,13	1,26	<b>1,38</b>	1,51	1,63	1,76	1,88
	1.400	2,31	1,20	1,32	<b>1,45</b>	1,57	1,70	1,82	1,95
1.500	2,47	1,26	1,39	<b>1,51</b>	1,64	1,76	1,89	2,01	

Beispiel: Bewertung eines 1954 gebauten Zweifamilienhauses mit 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 388 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt 380 €/m<sup>2</sup>.

$$3.231 \text{ €/m}^2 \times 119 \text{ m}^2 \times 0,49 = \mathbf{188.400 \text{ €}}$$

#### **1.2.1.6 Immobilien, die auf Erbbaugrundstücken 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 0,85** zu korrigieren.

#### **1.2.1.7 Immobilien mit einem Bedarfswert über 1.500.000 € bzw. in Bodenrichtwertbereichen über 1.100 €/m<sup>2</sup>**

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 0,80** berücksichtigt werden muss.

Beispiel: Bewertung eines 2005 gebauten Reihenhauses in der Rechtsform des WEG mit 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer anteiligen Grundstücksfläche von 302 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt 490 €/m<sup>2</sup>.

$$3.040 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 1,18 \times 0,80 = 352.980 \text{ €}$$

### 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 Lagen sind der Bodenrichtwertkarte 2018 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 m<sup>2</sup>

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2013	ab 2014
sehr gute Lage Nordend/ Westend	5.100 €/m <sup>2</sup>	5.190 €/m <sup>2</sup>	5.400 €/m <sup>2</sup>	6.300 €/m <sup>2</sup>	7.080 €/m <sup>2</sup>
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.000 €/m <sup>2</sup>	2.900 €/m <sup>2</sup>	3.400 €/m <sup>2</sup>	4.800 €/m <sup>2</sup>	5.700 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage Innenstadtbereich	4.430 €/m <sup>2</sup>	3.900 €/m <sup>2</sup>	3.510 €/m <sup>2</sup>	5.400 €/m <sup>2</sup>	5.700 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.300 €/m <sup>2</sup>	2.730 €/m <sup>2</sup>	3.100 €/m <sup>2</sup>	4.000 €/m <sup>2</sup>	4.300 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.140 €/m <sup>2</sup>	3.590 €/m <sup>2</sup>	3.900 €/m <sup>2</sup>	4.700 €/m <sup>2</sup>	5.420 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	2.980 €/m <sup>2</sup>	2.430 €/m <sup>2</sup>	2.940 €/m <sup>2</sup>	3.900 €/m <sup>2</sup>	4.680 €/m <sup>2</sup>
einfache/ sehr einfache Lage	2.700 €/m <sup>2</sup>	1.990 €/m <sup>2</sup>	2.860 €/m <sup>2</sup>	3.500 €/m <sup>2</sup>	4.580 €/m <sup>2</sup>

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

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2013	ab 2014
sehr gute Lage Nordend/ Westend	5.500 €/m <sup>2</sup>	4.920 €/m <sup>2</sup>	5.500 €/m <sup>2</sup>	6.200 €/m <sup>2</sup>	7.220 €/m <sup>2</sup>
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.200 €/m <sup>2</sup>	3.240 €/m <sup>2</sup>	3.960 €/m <sup>2</sup>	5.800 €/m <sup>2</sup>	6.000 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage Innenstadtbereich	4.900 €/m <sup>2</sup>	3.920 €/m <sup>2</sup>	4.360 €/m <sup>2</sup>	5.590 €/m <sup>2</sup>	5.080 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.400 €/m <sup>2</sup>	2.750 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup>	3.500 €/m <sup>2</sup>	4.580 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage Innenstadtbereich	3.870 €/m <sup>2</sup>	4.000 €/m <sup>2</sup>	3.820 €/m <sup>2</sup>	4.600 €/m <sup>2</sup>	5.050 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.070 €/m <sup>2</sup>	2.450 €/m <sup>2</sup>	3.090 €/m <sup>2</sup>	3.720 €/m <sup>2</sup>	4.310 €/m <sup>2</sup>
einfache/ sehr einfache Lage	3.200 €/m <sup>2</sup>	2.140 €/m <sup>2</sup>	2.670 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup>	3.790 €/m <sup>2</sup>

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

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2013	ab 2014
sehr gute Lage Nordend/ Westend	5.940 €/m <sup>2</sup>	5.520 €/m <sup>2</sup>	6.100 €/m <sup>2</sup>	6.400 €/m <sup>2</sup>	7.300 €/m <sup>2</sup>
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.300 €/m <sup>2</sup>	3.600 €/m <sup>2</sup>	4.050 €/m <sup>2</sup>	5.720 €/m <sup>2</sup>	6.760 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage Innenstadtbereich	5.220 €/m <sup>2</sup>	3.950 €/m <sup>2</sup>	4.180 €/m <sup>2</sup>	5.460 €/m <sup>2</sup>	5.260 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.680 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup>	3.060 €/m <sup>2</sup>	4.200 €/m <sup>2</sup>	4.560 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.760 €/m <sup>2</sup>	4.090 €/m <sup>2</sup>	4.000 €/m <sup>2</sup>	4.580 €/m <sup>2</sup>	4.890 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.100 €/m <sup>2</sup>	2.570 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup>	3.660 €/m <sup>2</sup>	4.130 €/m <sup>2</sup>
einfache/ sehr einfache Lage	2.650 €/m <sup>2</sup>	2.110 €/m <sup>2</sup>	2.270 €/m <sup>2</sup>	3.500 €/m <sup>2</sup>	3.770 €/m <sup>2</sup>

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

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2013	ab 2014
sehr gute Lage Nordend/ Westend	6.650 €/m <sup>2</sup>	5.700 €/m <sup>2</sup>	5.500 €/m <sup>2</sup>	6.800 €/m <sup>2</sup>	8.090 €/m <sup>2</sup>
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.080 €/m <sup>2</sup>	4.000 €/m <sup>2</sup>	4.430 €/m <sup>2</sup>	5.310 €/m <sup>2</sup>	5.500 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage Innenstadtbereich	5.040 €/m <sup>2</sup>	4.700 €/m <sup>2</sup>	3.800 €/m <sup>2</sup>	5.570 €/m <sup>2</sup>	5.220 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.900 €/m <sup>2</sup>	3.100 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup>	4.050 €/m <sup>2</sup>	4.470 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.000 €/m <sup>2</sup>	4.400 €/m <sup>2</sup>	4.300 €/m <sup>2</sup>	4.790 €/m <sup>2</sup>	5.000 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.020 €/m <sup>2</sup>	2.340 €/m <sup>2</sup>	2.930 €/m <sup>2</sup>	3.730 €/m <sup>2</sup>	4.040 €/m <sup>2</sup>
einfache/ sehr einfache Lage	3.200 €/m <sup>2</sup>	1.800 €/m <sup>2</sup>	2.220 €/m <sup>2</sup>	3.240 €/m <sup>2</sup>	3.700 €/m <sup>2</sup>

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

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2013	ab 2014
sehr gute Lage Nordend/ Westend	7.340 €/m <sup>2</sup>	7.800 €/m <sup>2</sup>	7.000 €/m <sup>2</sup>	7.420 €/m <sup>2</sup>	8.900 €/m <sup>2</sup>
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.400 €/m <sup>2</sup>	3.800 €/m <sup>2</sup>	4.200 €/m <sup>2</sup>	6.240 €/m <sup>2</sup>	6.550 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage Innenstadtbereich	5.560 €/m <sup>2</sup>	4.500 €/m <sup>2</sup>	4.000 €/m <sup>2</sup>	5.690 €/m <sup>2</sup>	5.630 €/m <sup>2</sup>
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.000 €/m <sup>2</sup>	3.250 €/m <sup>2</sup>	3.200 €/m <sup>2</sup>	4.000 €/m <sup>2</sup>	4.520 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage Innenstadtbereich	5.700 €/m <sup>2</sup>	5.100 €/m <sup>2</sup>	4.800 €/m <sup>2</sup>	4.960 €/m <sup>2</sup>	4.970 €/m <sup>2</sup>
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	2.900 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup>	3.840 €/m <sup>2</sup>	4.100 €/m <sup>2</sup>
einfache/ sehr einfache Lage	3.040 €/m <sup>2</sup>	2.000 €/m <sup>2</sup>	2.100 €/m <sup>2</sup>	3.400 €/m <sup>2</sup>	3.820 €/m <sup>2</sup>

**1.2.2.3 Einfluss Vermietung und Größe der Eigentumsanlage**

Sofern Eigentumswohnungen mit **Baujahr vor 2014** in **großen 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 2014** der Vergleichsfaktor **mit 0,85** zu multiplizieren, bei **großen Wohnungsanlagen** ist der Vergleichsfaktor für alle Baujahre zusätzlich **mit 0,90** zu multiplizieren.

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

$$4.090 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,80 \times 0,90 = \mathbf{244.418 \text{ €}}$$

**1.2.2.4 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken**

Sofern Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken errichtet wurden sind die Ansätze unter Punkt 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:                   0,85  
Sonstiges Stadtgebiet:               0,85

Beispiel: Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung auf Erbbau von 65 m<sup>2</sup> in sehr guter Lage im Nordend in einer Wohnanlage Baujahr 1953 mit 20 Wohneinheiten.

$$4.920 \text{ €/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 0,85 = \mathbf{231.055 \text{ €}}$$

### 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 <sup>2</sup>			1.320 €/m <sup>2</sup>	1.260 €/m <sup>2</sup>	1.080 €/m <sup>2</sup>
7 €/m <sup>2</sup>		1.730 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup>	1.440 €/m <sup>2</sup>	1.250 €/m <sup>2</sup>
8 €/m <sup>2</sup>		1.920 €/m <sup>2</sup>	1.690 €/m <sup>2</sup>	1.620 €/m <sup>2</sup>	1.420 €/m <sup>2</sup>
9 €/m <sup>2</sup>		2.100 €/m <sup>2</sup>	1.880 €/m <sup>2</sup>	1.800 €/m <sup>2</sup>	1.590 €/m <sup>2</sup>
10 €/m <sup>2</sup>		2.290 €/m <sup>2</sup>	2.060 €/m <sup>2</sup>	1.980 €/m <sup>2</sup>	1.760 €/m <sup>2</sup>
11 €/m <sup>2</sup>		2.480 €/m <sup>2</sup>	2.250 €/m <sup>2</sup>	2.160 €/m <sup>2</sup>	1.930 €/m <sup>2</sup>
12 €/m <sup>2</sup>	3.340 €/m <sup>2</sup>	2.660 €/m <sup>2</sup>	2.430 €/m <sup>2</sup>	2.340 €/m <sup>2</sup>	2.100 €/m <sup>2</sup>
13 €/m <sup>2</sup>	3.540 €/m <sup>2</sup>	2.850 €/m <sup>2</sup>	2.620 €/m <sup>2</sup>	2.520 €/m <sup>2</sup>	2.270 €/m <sup>2</sup>
14 €/m <sup>2</sup>	3.740 €/m <sup>2</sup>	3.030 €/m <sup>2</sup>	2.810 €/m <sup>2</sup>	2.700 €/m <sup>2</sup>	2.440 €/m <sup>2</sup>
15 €/m <sup>2</sup>	3.940 €/m <sup>2</sup>	3.220 €/m <sup>2</sup>	2.990 €/m <sup>2</sup>	2.880 €/m <sup>2</sup>	2.610 €/m <sup>2</sup>
16 €/m <sup>2</sup>	4.140 €/m <sup>2</sup>	3.410 €/m <sup>2</sup>	3.180 €/m <sup>2</sup>	3.060 €/m <sup>2</sup>	2.780 €/m <sup>2</sup>
18 €/m <sup>2</sup>	4.540 €/m <sup>2</sup>	3.780 €/m <sup>2</sup>	3.550 €/m <sup>2</sup>	3.420 €/m <sup>2</sup>	3.120 €/m <sup>2</sup>
20 €/m <sup>2</sup>	4.940 €/m <sup>2</sup>	4.150 €/m <sup>2</sup>	3.920 €/m <sup>2</sup>	3.780 €/m <sup>2</sup>	3.460 €/m <sup>2</sup>
22 €/m <sup>2</sup>	5.330 €/m <sup>2</sup>	4.520 €/m <sup>2</sup>	4.290 €/m <sup>2</sup>	4.140 €/m <sup>2</sup>	3.800 €/m <sup>2</sup>
24 €/m <sup>2</sup>	5.730 €/m <sup>2</sup>	4.890 €/m <sup>2</sup>	4.660 €/m <sup>2</sup>	4.500 €/m <sup>2</sup>	4.140 €/m <sup>2</sup>
26 €/m <sup>2</sup>	6.130 €/m <sup>2</sup>	5.260 €/m <sup>2</sup>	5.040 €/m <sup>2</sup>	4.860 €/m <sup>2</sup>	4.470 €/m <sup>2</sup>
28 €/m <sup>2</sup>	6.530 €/m <sup>2</sup>	5.640 €/m <sup>2</sup>	5.410 €/m <sup>2</sup>	5.220 €/m <sup>2</sup>	4.810 €/m <sup>2</sup>
≥ 30 €/m <sup>2</sup>	6.930 €/m <sup>2</sup>	6.010 €/m <sup>2</sup>	5.780 €/m <sup>2</sup>	5.580 €/m <sup>2</sup>	5.150 €/m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>				
7 €/m <sup>2</sup>				1.230 €/m <sup>2</sup>
8 €/m <sup>2</sup>				1.380 €/m <sup>2</sup>
9 €/m <sup>2</sup>			2.130 €/m <sup>2</sup>	1.530 €/m <sup>2</sup>
10 €/m <sup>2</sup>			2.310 €/m <sup>2</sup>	1.680 €/m <sup>2</sup>
11 €/m <sup>2</sup>			2.490 €/m <sup>2</sup>	1.830 €/m <sup>2</sup>
12 €/m <sup>2</sup>			2.680 €/m <sup>2</sup>	1.980 €/m <sup>2</sup>
13 €/m <sup>2</sup>			2.860 €/m <sup>2</sup>	2.130 €/m <sup>2</sup>
14 €/m <sup>2</sup>			3.040 €/m <sup>2</sup>	2.280 €/m <sup>2</sup>
15 €/m <sup>2</sup>			3.220 €/m <sup>2</sup>	2.430 €/m <sup>2</sup>
16 €/m <sup>2</sup>			3.400 €/m <sup>2</sup>	2.580 €/m <sup>2</sup>
18 €/m <sup>2</sup>		5.400 €/m <sup>2</sup>	3.760 €/m <sup>2</sup>	2.880 €/m <sup>2</sup>
20 €/m <sup>2</sup>		5.820 €/m <sup>2</sup>	4.130 €/m <sup>2</sup>	3.170 €/m <sup>2</sup>
22 €/m <sup>2</sup>		6.230 €/m <sup>2</sup>	4.490 €/m <sup>2</sup>	3.470 €/m <sup>2</sup>
24 €/m <sup>2</sup>		6.640 €/m <sup>2</sup>	4.850 €/m <sup>2</sup>	3.770 €/m <sup>2</sup>
26 €/m <sup>2</sup>		7.050 €/m <sup>2</sup>	5.220 €/m <sup>2</sup>	4.070 €/m <sup>2</sup>
28 €/m <sup>2</sup>		7.470 €/m <sup>2</sup>	5.580 €/m <sup>2</sup>	4.370 €/m <sup>2</sup>
30 €/m <sup>2</sup>		7.880 €/m <sup>2</sup>	5.940 €/m <sup>2</sup>	4.670 €/m <sup>2</sup>
35 €/m <sup>2</sup>		8.910 €/m <sup>2</sup>	6.850 €/m <sup>2</sup>	5.420 €/m <sup>2</sup>
40 €/m <sup>2</sup>		9.940 €/m <sup>2</sup>	7.760 €/m <sup>2</sup>	6.170 €/m <sup>2</sup>
45 €/m <sup>2</sup>		10.980 €/m <sup>2</sup>	8.660 €/m <sup>2</sup>	6.910 €/m <sup>2</sup>
50 €/m <sup>2</sup>		12.010 €/m <sup>2</sup>	9.570 €/m <sup>2</sup>	7.660 €/m <sup>2</sup>
55 €/m <sup>2</sup>		13.040 €/m <sup>2</sup>	10.480 €/m <sup>2</sup>	8.410 €/m <sup>2</sup>
60 €/m <sup>2</sup>		14.070 €/m <sup>2</sup>	11.380 €/m <sup>2</sup>	9.160 €/m <sup>2</sup>
65 €/m <sup>2</sup>		15.100 €/m <sup>2</sup>	12.290 €/m <sup>2</sup>	9.910 €/m <sup>2</sup>
70 €/m <sup>2</sup>	22.720 €/m <sup>2</sup>	16.140 €/m <sup>2</sup>	13.200 €/m <sup>2</sup>	10.650 €/m <sup>2</sup>
80 €/m <sup>2</sup>	24.860 €/m <sup>2</sup>	18.200 €/m <sup>2</sup>	15.010 €/m <sup>2</sup>	12.150 €/m <sup>2</sup>
90 €/m <sup>2</sup>	27.000 €/m <sup>2</sup>	20.260 €/m <sup>2</sup>	16.830 €/m <sup>2</sup>	13.650 €/m <sup>2</sup>
≥ 100 €/m <sup>2</sup>	29.140 €/m <sup>2</sup>	22.330 €/m <sup>2</sup>	18.640 €/m <sup>2</sup>	15.140 €/m <sup>2</sup>

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (GeolInfo Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	461x	462x	463x	464x und 465x
≤ 6 €/m <sup>2</sup>			1.330 €/m <sup>2</sup>	960 €/m <sup>2</sup>
7 €/m <sup>2</sup>			1.510 €/m <sup>2</sup>	1.110 €/m <sup>2</sup>
8 €/m <sup>2</sup>			1.690 €/m <sup>2</sup>	1.260 €/m <sup>2</sup>
9 €/m <sup>2</sup>			1.870 €/m <sup>2</sup>	1.410 €/m <sup>2</sup>
10 €/m <sup>2</sup>			2.050 €/m <sup>2</sup>	1.560 €/m <sup>2</sup>
11 €/m <sup>2</sup>		2.570 €/m <sup>2</sup>	2.230 €/m <sup>2</sup>	1.700 €/m <sup>2</sup>
12 €/m <sup>2</sup>		2.750 €/m <sup>2</sup>	2.410 €/m <sup>2</sup>	1.850 €/m <sup>2</sup>
13 €/m <sup>2</sup>		2.930 €/m <sup>2</sup>	2.590 €/m <sup>2</sup>	2.000 €/m <sup>2</sup>
14 €/m <sup>2</sup>		3.110 €/m <sup>2</sup>	2.770 €/m <sup>2</sup>	2.150 €/m <sup>2</sup>
15 €/m <sup>2</sup>		3.290 €/m <sup>2</sup>	2.950 €/m <sup>2</sup>	2.300 €/m <sup>2</sup>
16 €/m <sup>2</sup>		3.470 €/m <sup>2</sup>	3.130 €/m <sup>2</sup>	2.450 €/m <sup>2</sup>
18 €/m <sup>2</sup>		3.830 €/m <sup>2</sup>	3.490 €/m <sup>2</sup>	2.750 €/m <sup>2</sup>
20 €/m <sup>2</sup>		4.190 €/m <sup>2</sup>	3.850 €/m <sup>2</sup>	3.050 €/m <sup>2</sup>
22 €/m <sup>2</sup>		4.550 €/m <sup>2</sup>	4.210 €/m <sup>2</sup>	3.350 €/m <sup>2</sup>
24 €/m <sup>2</sup>		4.910 €/m <sup>2</sup>	4.570 €/m <sup>2</sup>	3.650 €/m <sup>2</sup>
26 €/m <sup>2</sup>		5.270 €/m <sup>2</sup>	4.930 €/m <sup>2</sup>	3.950 €/m <sup>2</sup>
28 €/m <sup>2</sup>	7.380 €/m <sup>2</sup>	5.630 €/m <sup>2</sup>	5.280 €/m <sup>2</sup>	4.250 €/m <sup>2</sup>
30 €/m <sup>2</sup>	7.760 €/m <sup>2</sup>	5.980 €/m <sup>2</sup>	5.640 €/m <sup>2</sup>	4.550 €/m <sup>2</sup>
35 €/m <sup>2</sup>	8.720 €/m <sup>2</sup>	6.880 €/m <sup>2</sup>	6.540 €/m <sup>2</sup>	5.300 €/m <sup>2</sup>
40 €/m <sup>2</sup>	9.680 €/m <sup>2</sup>	7.780 €/m <sup>2</sup>	7.440 €/m <sup>2</sup>	6.040 €/m <sup>2</sup>
45 €/m <sup>2</sup>	10.650 €/m <sup>2</sup>	8.680 €/m <sup>2</sup>	8.340 €/m <sup>2</sup>	6.790 €/m <sup>2</sup>
50 €/m <sup>2</sup>	11.610 €/m <sup>2</sup>	9.580 €/m <sup>2</sup>	9.240 €/m <sup>2</sup>	7.540 €/m <sup>2</sup>
55 €/m <sup>2</sup>	12.570 €/m <sup>2</sup>	10.480 €/m <sup>2</sup>	10.140 €/m <sup>2</sup>	8.290 €/m <sup>2</sup>
60 €/m <sup>2</sup>	13.530 €/m <sup>2</sup>	11.380 €/m <sup>2</sup>	11.040 €/m <sup>2</sup>	9.040 €/m <sup>2</sup>
65 €/m <sup>2</sup>	14.490 €/m <sup>2</sup>	12.280 €/m <sup>2</sup>	11.940 €/m <sup>2</sup>	9.780 €/m <sup>2</sup>
70 €/m <sup>2</sup>	15.460 €/m <sup>2</sup>	13.170 €/m <sup>2</sup>	12.830 €/m <sup>2</sup>	10.530 €/m <sup>2</sup>
80 €/m <sup>2</sup>	17.380 €/m <sup>2</sup>	14.970 €/m <sup>2</sup>	14.630 €/m <sup>2</sup>	12.030 €/m <sup>2</sup>
90 €/m <sup>2</sup>	19.300 €/m <sup>2</sup>	16.770 €/m <sup>2</sup>	16.430 €/m <sup>2</sup>	13.520 €/m <sup>2</sup>
≥ 100 €/m <sup>2</sup>	21.230 €/m <sup>2</sup>	18.570 €/m <sup>2</sup>	18.230 €/m <sup>2</sup>	15.020 €/m <sup>2</sup>

Beispiel 1: Bewertung eines Ladens im Teileigentum bestehend aus 65 m<sup>2</sup> Verkaufsraum sowie 30 m<sup>2</sup> Nebenflächen im EG und 20 m<sup>2</sup> Lager im UG. Die Richtwertzonennummer beginnt mit 432x. Die marktübliche Ladenmiete im Erdgeschoss für diese Lage beträgt 13,- €/m<sup>2</sup>.

$$2.850 \text{ €/m}^2 \times (65 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2) + 1/4 \times 20 \text{ m}^2 \times 2.850 \text{ €/m}^2 = \mathbf{285.000 \text{ €}}$$

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

$$7.050 \text{ €/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 + 1/4 \times 50 \text{ m}^2 \times 7.050 \text{ €/m}^2 = \mathbf{934.125 \text{ €}}$$

### 1.2.3.2 Garagen und Stellplätze

Stadtgebiet	Baujahr	Tiefgaragenstellplatz	Garage/Carport	Offene Stellplätze
Frankfurt Bezirk 1 bis 33, 70	vor 2000	22.000 €	25.000 €	13.000 €
	ab 2000	29.000 €	24.500 €	
Sonstiges Stadtgebiet	vor 2000	11.000 €	11.000 €	10.000 €
	ab 2000	20.000 €	15.000 €	

## 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](http://www.frankfurt.de) > Rathaus > Ämter und Institutionen > Amt für Wohnungswesen eingesehen werden.

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

### 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

- 283 €** jährlich je *Wohnung*, bei *Eigenheimen*, *Kaufeigenheimen* und *Kleinsiedlungen* je Wohngebäude
- 339 €** jährlich je *Eigentumswohnung*, *Kaufeigentumswohnung* und *Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts*
- 37 €** jährlich für *Garagen* oder *ähnliche Einstellplätze*

#### II. Instandhaltungskosten

- 11 €/m<sup>2</sup>** jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
- 84 €** 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](http://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	2,25%	2,25%	2,75%	3,50%
1950 - 1974	2,75%	2,75%	2,75%	4,00%
1975 - 1999	3,00%	3,00%	3,25%	4,25%
ab 2000	3,25%	3,25%	3,25%	4,25%

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	2,50%	2,50%	3,00%	4,00%
1950 - 1974	3,00%	3,00%	3,00%	4,25%
1975 - 1999	3,50%	3,50%	3,75%	4,50%
ab 2000	3,50%	3,50%	3,50%	4,75%

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 2018 unter 3.9.2.8 (S. 52) „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 461x/451x	3,00%
In Richtwertzonen mit 462x/452x	3,75%
In Richtwertzonen mit 463x/453x	4,25%
In Richtwertzonen mit 464x/454x	5,50%
In Richtwertzonen mit 465x/455x	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 451x/ 461x	2,50%
In Richtwertzonen mit 452x/ 462x	2,75%
In Richtwertzonen mit 453x/ 463x	3,50%
In Richtwertzonen mit 454x/ 464x	5,00%
In Richtwertzonen mit 455x/ 465x	6,00%

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	5,00 %	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel	5,00 %	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m <sup>2</sup> (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	4,75 %	40-50 Jahre	ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge
Hotel	4,00 %	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Logistik	4,75 %	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m <sup>2</sup> (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Studentenwohnheim/ Mikroappartements	4,00 %	40-50 Jahre	
Betreutes Wohnen	4,25 %	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 1.500.000 € bzw. Bodenrichtwert ab 1.100 €/m<sup>2</sup>) gerechnet werden, legt der Gutachterausschuss auf der Basis der Kaufpreissammlung daher die anzusetzende Wertzahl mit

**1,6**

fest.



## Kontakt

### Bei Bestellungen:

(Bodenrichtwerte, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten, Vergleichsfaktoren Hessen)

### Geo-Service-Center Stadtvermessungsamt

Internet: [www.vermessungsamt.frankfurt.de](http://www.vermessungsamt.frankfurt.de)  
E-Mail: [Geo-Service-Center.stadtvermessungsamt@stadt-frankfurt.de](mailto:Geo-Service-Center.stadtvermessungsamt@stadt-frankfurt.de)

Adresse: Kurt-Schumacher-Str. 10  
60311 Frankfurt am Main  
  
Bauteil A, Zimmer A114

Öffnungszeiten: dienstags und donnerstags  
von 08:30 - 12:30 Uhr

Telefon: +49 (0) 69 212 33326  
Telefax: +49 (0) 69 212 97 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](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de)  
E-Mail: [gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de](mailto: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 97 30782

---

## Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2018 – 1. Halbjahr

# Geringes Angebot, weiterhin Preissteigerungen

Aufgrund des geringen Angebotes im Wohnimmobilienmarkt ging im 1. Halbjahr 2018 die Anzahl der Transaktionen weiter zurück. Gleichzeitig stieg der Gesamtgeldumsatz erneut. Dieser Anstieg von rund 3 % ist vor allem auf die starke Nachfrage nach hochpreisigen gewerblichen Immobilien zurückzuführen. Der Investitionsdruck ist bei einigen Kapitalanlegern sehr hoch, auch fehlen sichere alternative Anlageformen.

In den zurückliegenden Jahren verzeichneten vor allem innenstadtnahe Lagen und die Verkaufszahlen von Wohnungseigentum in Wohnhochhäusern hohe Zuwachsraten. Obwohl der prozentuale Anteil der verkauften Objekte in Wohnhochhäusern und in innenstadtnahen Lagen erheblich abnahm, erhöhten sich die Kaufpreise von neuen Eigentumswohnungen von rd. 5.290 € im 1. Halbjahr 2017 auf rd. 6.170 € im 1. Halbjahr 2018 (Anstieg um rd. 17 %). Bei einem Preisvergleich von 2016 auf 2018 beträgt der Preisanstieg bei den neuen Wohnungen sogar rd. 41 %. In den Stadtteilen westlich der A5 sind Neubauwohnungen noch für rd. 4.200 €/m<sup>2</sup> erhältlich, bei Altbauten (Baujahre vor 1950) liegen die Kaufpreise bei rd. 2.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Formal gesehen finden sich die höchsten Preise in den Stadtteilen Riederwald und Fechenheim, was darauf zurückzuführen ist, dass es sich nahezu ausnahmslos um Preise im Bereich des Ostbahnhofs bzw. der Europäischen Zentralbank handelt. Im Schnitt werden dort Neubaukaufpreise von rd. 7.320 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt. Neue Eigentumswohnungen werden in der Innenstadt, im Gutleut-/Gallusviertel sowie im Europaviertel mit rd. 6.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt. Die Stadtteile Westend und Nordend tauchen in dieser Erhebung nicht auf, weil in diesen Bereichen keine oder nur sehr wenige Neubauwohnungen zum Verkauf kommen. Die Spitzenlage des Westends bzw. des Nord- und Ostends dokumentiert sich bei den Verkaufszahlen der Altbauwohnungen (vor 1950) mit rd. 7.920 €/m<sup>2</sup> bzw. rd. 5.990 €/m<sup>2</sup>.

### 1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2018 wurden 25 unbebaute Grundstücke für Eigenheime verkauft (1. Halbjahr 2017: 26). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 510 m<sup>2</sup> groß und erzielten durchschnittlich rd. 700 €/m<sup>2</sup> (350 - 1.100 €/m<sup>2</sup>).

Die Anzahl veräußerter Mehrfamilienhausgrundstücke sank im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 um rd. 23 %. Die Preise der 27 im 1. Halbjahr 2018 verkauften Grundstücke lagen zwischen rd. 340 und rd. 2.420 €/m<sup>2</sup> (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 2018

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr ab 2017

Neubau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]
Riederwald, Fechenheim	53	7.320	6.510	8.240
Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel	51	6.650	5.730	8.380
Gutleut-/Gallusviertel	49	6.610	4.820	8.080
Europaviertel	16	6.590	5.450	7.340
Sachsenhausen	33	6.150	5.440	6.970
Bockenheim	18	5.790	4.920	6.840
Niederrad, Schwanheim	20	5.520	5.250	5.940
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	31	5.480	4.960	6.230
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	23	5.300	4.810	6.150
Griesheim, Nied	19	4.180	3.740	4.560

Im 1. Halbjahr 2018 lag der mittlere Preis für eine übliche Neubau-Eigentumswohnung mit rd. 6.170 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche rd. 17 % höher als im Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2017: rd. 5.290 €/m<sup>2</sup>). Nur noch rd. 13 % der Verkäufe wurden mit einem Preis unter 5.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche beurkundet (1. Hj 2017: rd. 35 %, 1. Hj. 2016: rd. 77 %). Der Anteil verkaufter Wohnungen zu Preisen zwischen 5.000 und 7.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche blieb stabil (rd. 60 %), im Preissegment 7.000 - 10.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche hat sich der Anteil jedoch vervierfacht (1. Hj 2017: rd. 6 %, 1. Hj 2018: rd. 25 %). In der Innenstadt und in Bockenheim wurden Spitzenpreise von mehr als 10.000 €/m<sup>2</sup> 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 02.08.2018, für Eigentumswohnungen der 24.07.2018, für Angaben zu bebauten Grundstücken der 02.08.2018 und für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 09.08.2018. Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch Rundungen bzw. durch die Bildung von 90%-Stichproben. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße unbebauter Einfamilienhausgrundstücke wurden nur Grundstücksflächen unter 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, da bei größeren Grundstücken davon auszugehen ist, dass sie noch aufgeteilt werden. 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 Ersterfassung festgestellte Nutzung tatsächlich anders als ursprünglich angenommen erweist.

## 2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2018

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

Altbau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]
Westend	10	<b>7.920</b>	4.980	11.080
Nord-, Ostend	30	<b>5.990</b>	2.670	8.630
Bockenheim	7	<b>5.680</b>	4.730	6.840
Sachsenhausen	24	<b>4.580</b>	2.500	6.780
Bornheim	7	<b>3.880</b>	1.190	5.200
Niederrad, Schwanheim	6	<b>3.700</b>	3.230	3.980
Höchst, Sossenheim, Unterliederbach	5	<b>2.820</b>	2.630	2.990

Im 1. Halbjahr 2018 wurden 122 Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 veräußert (1. Hj 2017: 169). Durchschnittlich wurde damit in diesem Segment mit rd. 4.760 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche rd. 6 % mehr gezahlt als im 1. Halbjahr 2017 (rd. 4.480 €/m<sup>2</sup>). Die höchsten Preise für Altbauwohnungen wurden mit rd. 7.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Westend bezahlt, dabei wurden Spitzenwerte von über 11.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt.

## 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	2016		2017		2018	
	Anz.*	[€/m <sup>2</sup> ]	Anz.*	[€/m <sup>2</sup> ]	Anz.*	[€/m <sup>2</sup> ]
<b>Baujahr vor 1950</b>	171	4.070	152	4.480	113	<b>4.760</b>
- hiervon vermietet	22	3.110	28	3.430	22	<b>3.510</b>
- hiervon unvermietet	144	4.260	126	4.660	91	<b>5.070</b>
<b>Baujahr 1950 - 1974</b>	398	2.490	347	2.950	357	<b>3.290</b>
- hiervon vermietet	83	2.340	52	2.780	28	<b>2.730</b>
- hiervon unvermietet	314	2.530	296	2.990	324	<b>3.320</b>
<b>Baujahr 1975 - 1999</b>	182	2.860	138	3.150	169	<b>3.910</b>
- hiervon vermietet	45	2.390	25	2.990	15	<b>4.070</b>
- hiervon unvermietet	144	2.960	113	3.180	153	<b>3.900</b>
<b>Baujahr ab 2000 o. Neubau</b>	245	4.730	158	5.090	138	<b>5.460</b>
- hiervon vermietet	10	3.820	7	4.520	4	<b>4.490</b>
- hiervon unvermietet	236	4.750	151	5.120	133	<b>5.480</b>
<b>Neubau</b>	535	4.360	719	5.290	333	<b>6.170</b>
- hiervon vermietet	0	-	0	-	0	-
- hiervon unvermietet	534	4.360	718	5.290	331	<b>6.180</b>

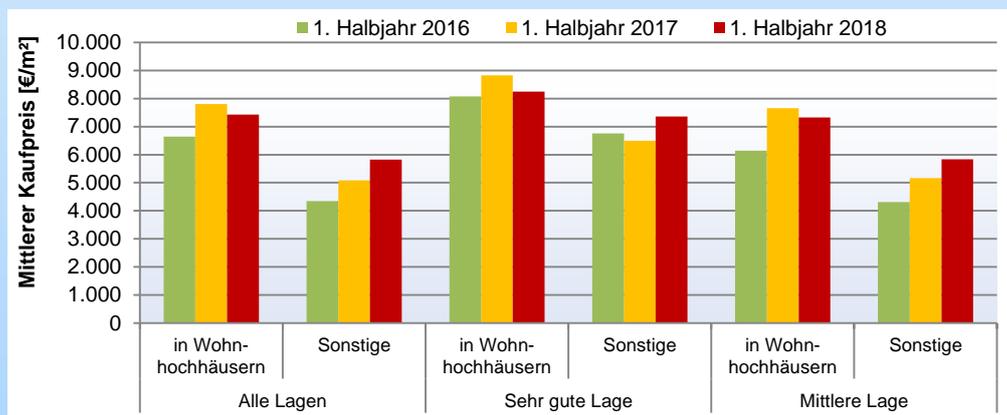
Die Preise für neue Eigentumswohnungen stiegen im 1. Halbjahr 2018 um rd. 17 % auf rd. 6.170 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit ist erneut ein Anstieg um fast 1.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu verzeichnen, nachdem der mittlere Kaufpreis für neue Wohnungen im 1. Halbjahr 2017 erstmals 5.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche überschritten hat. Bei Wohnungen der Baujahre „ab 2000 ohne Neubau“ stieg der Preis um rd. 7,3 % und lag bei rd. 5.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch in den Baujahresklassen vor 2000 stiegen die Preise um bis zu 24 %.

Im 1. Halbjahr 2018 wurden rd. 50 % weniger Neubauwohnungen verkauft als im Vorjahreszeitraum. In der Baujahresklasse „1975-1999“ stiegen die Verkaufszahlen hingegen um rd. 22 %.

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

## Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern

90%-Stichprobe, geeignete KV, alle Wohnungstypen, BJ ab 2000, jeweils 1. Halbjahr



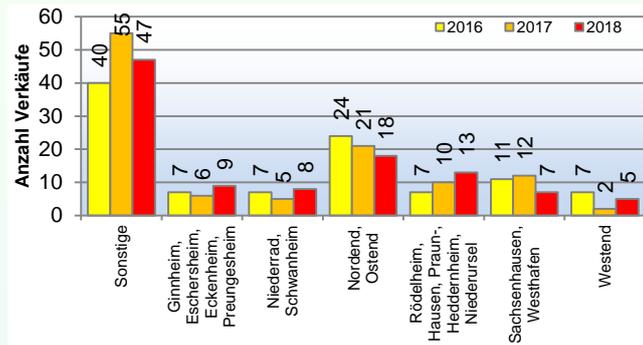
Wohnhochhäuser entstehen nur in innenstadtnahen Lagen, wobei der Einfluss der individuellen Lage nachlässt. In Wohnhochhäusern werden weiter sehr hohe Preise aufgerufen. Der starke Aufwärtstrend der vergangenen Jahre scheint in diesem Segment im 1. Halbjahr 2018 gestoppt zu haben. Durchschnittlich erzielten Wohnungen in Wohnhochhäusern der Baujahre ab 2000 im 1. Halbjahr 2018 Preise von rd. 7.430 €/m<sup>2</sup>, rd. 5 % weniger als im 1. Halbjahr 2017 (rd. 7.800 €/m<sup>2</sup>).

Bei Wohnungen mit einem Baujahr ab 2000, die nicht in Wohnhochhäusern verkauft wurden, waren hingegen weiterhin steigende Preise zu verzeichnen. Im Durchschnitt wurden im 1. Halbjahr 2018 rd. 5.820 €/m<sup>2</sup> gezahlt, rd. 15 % mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (1. Halbjahr 2017: 5.080 €/m<sup>2</sup>).

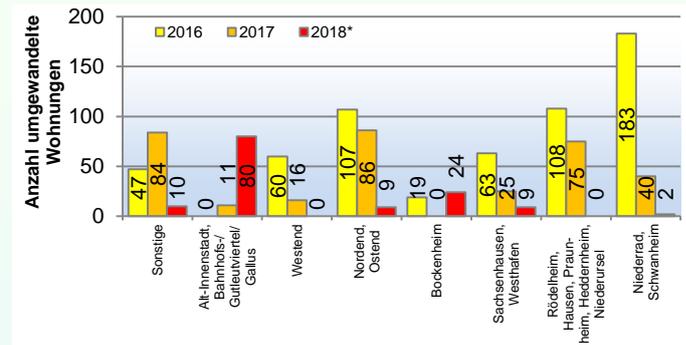
Im 1. Halbjahr 2018 wurden 36 Transaktionen von Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern beurkundet. Damit sind die Verkäufe in Wohnhochhäusern gegenüber dem 1. Halbjahr 2017 (111 Beurkundungen) um rd. 68 % zurückgegangen. Die stagnierenden Preise in diesem besonderen Segment haben daher keine Auswirkungen auf den allgemeinen Preistrend, der im 1. Halbjahr 2018 weiterhin steigend war. Für das gesamte Marktsegment gilt allerdings, dass einige Verträge - vor allem in neuen Wohnungseigentumsanlagen - noch nicht ausgewertet werden konnten, da die Teilungserklärungen noch nicht vorlagen.

## 2.4 Umwandlungen

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



### Umwandlungen 2016 – 2018\* nach Ortsteilen



\*2016 und 2017 = Jahresergebnis, 2018 = Halbjahresergebnis

Die Verkaufszahl von Mehrfamilienhäusern blieb im 1. Halbjahr 2018 auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Durchschnittlich wurde in Frankfurt im 1. Halbjahr 2018 der 26-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart. Bei Spitzenobjekten wurden vereinzelt auch Kaufpreise bis zum 37-fachen Jahresrohertrag erzielt.

## 3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime ist im 1. Halbjahr 2018 um rd. 12 % gesunken. Während in den Baujahresklassen „1950-1974“, „1975 bis 1999“ und „ab 2000 ohne Neubau“ die Transaktionen zwischen rd. 11 und 24 % sanken, gingen die Verkäufe von Neubau-Eigenheimen um rd. 84 % zurück. Lediglich bei Altbauten (Baujahr vor 1950) wurden rd. 24 % mehr Veräußerungen registriert als im Vorjahreszeitraum. Der Umsatz im Eigenheimbereich lag im 1. Halbjahr 2018 rd. 18 % niedriger als im 1. Halbjahr 2017.

### 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]
2016	2015	15	12,8	0,4	290
2017	2016	25	24,4	0,6	240
<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>4</b>	<b>3,1</b>	<b>0,1</b>	<b>170</b>

Die Verkaufszahlen von neuen Eigenheimen sind seit Jahren rückläufig. Die wenigen guten zur Verfügung stehenden Baugrundstücke erzielen Kaufpreise zum Teil von rund 1.000 €/m². Die hierauf errichteten Eigenheime fallen zum Teil in die Rechtsformen von Wohnungseigentum und Erbbaurechten. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen – sowohl im Geschosswohnungsbau wie auch im Eigenheimmarkt- und das zu geringe Angebot erfordern weiterhin hohe Anstrengung, großflächig Bauland zur Verfügung zu stellen.

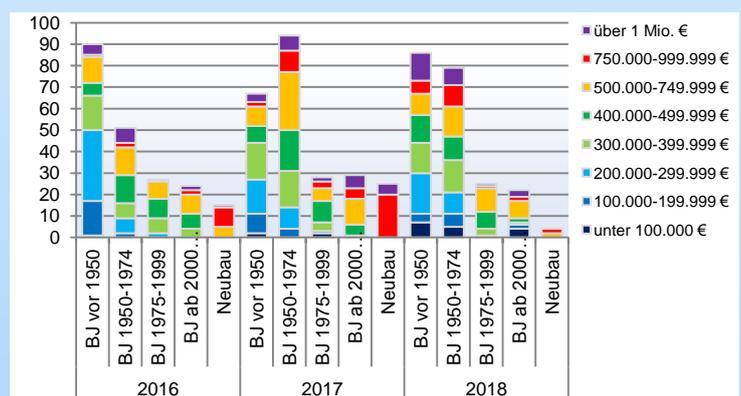
### 3.2 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser – sehr einfache - gehobene Lagen (jew. 1. Halbjahr)

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

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
<b>Baujahr vor 1950</b>				
2016	13	267.000	160.000	587.000
2017	11	277.000	149.000	440.000
<b>2018</b>	<b>7</b>	<b>343.000</b>	<b>200.000</b>	<b>460.000</b>
<b>Baujahr 1950 -1974</b>				
2016	10	265.000	158.000	400.000
2017	16	377.000	240.000	533.000
<b>2018</b>	<b>18</b>	<b>346.000</b>	<b>250.000</b>	<b>451.000</b>
<b>Baujahr 1975 -1999</b>				
2016	9	410.000	305.000	536.000
2017	7	450.000	395.000	488.000
<b>2018</b>	<b>6</b>	<b>494.000</b>	<b>455.000</b>	<b>555.000</b>
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubauten</b>				
2016	12	463.000	345.000	595.000
2017	13	598.000	428.000	770.000
<b>2018</b>	<b>3</b>	<b>615.000</b>	<b>540.000</b>	<b>698.000</b>
<b>Neubauten</b>				
2016	2	..	..	..
2017	0	-	-	-
<b>2018</b>	<b>3</b>	<b>765.000</b>	<b>716.000</b>	<b>842.000</b>

### 3.3 Preisklassen Eigenheime (jeweils 1. Halbjahr)

100%-Stichprobe alle Haustypen, alle Grundstücksgrößen



Abgesehen von der Baujahresklasse „vor 1950“ waren die Transaktionen von Eigenheimen im 1. Halbjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in allen Segmenten rückläufig. Besonders Neubaeigenheime kamen deutlich seltener zum Verkauf: im 1. Halbjahr 2018 wurden nur 4 Neubau-Eigenheime mit Preisen zwischen 500.000 und 1 Million € veräußert.

In der Baujahresklasse „vor 1950“ war ein deutlicher Anstieg von hochpreisigen Transaktionen zu verzeichnen. Im 1. Halbjahr 2018 wurden 13 Eigenheimen mit einem Kaufpreis von mehr als einer Million Euro veräußert, gegenüber dem Vorjahreszeitraum (4 Preise über 1 Million €) haben sich die Transaktionen in diesem Segment verdreifacht.

#### 4. Umsätze

Die Anzahl der Immobilienverkäufe lag im 1. Halbjahr 2018 mit rd. 2.820 verkauften Einheiten rd. 21 % unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums (rd. 3.570 verkaufte Einheiten). Der Umsatz übersteigt im 1. Halbjahr 2018 trotz gesunkener Transaktionszahlen den Umsatz des Vorjahreszeitraums um rd. 3% und erreicht mit rd. 3,1 Mrd. € das zweithöchste in einem ersten Halbjahr auf dem Frankfurter Immobilienmarkt erzielte Ergebnis.

Zusammen mit den weiter steigenden Preisen führt die Umsatzzunahme bei den Großtransaktionen trotz sinkender Transaktionszahlen zu dem insgesamt steigenden Umsatz. 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. Im 1. Halbjahr 2018 wurden 53 Großtransaktionen (Verkäufe mit einem Umsatz über 5,0 Mio. €) mit einem Umsatz von rd. 1,9 Mrd. € beurkundet. Die Zahl der Großtransaktionen ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 19 % zurückgegangen, während der Umsatz um rd. 17 % zugenommen hat (1. Halbjahr 2017: 65, Umsatz rd. 1,6 Mrd. €)

##### 4.1 Grundeigentumswechsel 2016 – 2018 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Unbebaute Grundstücke	193	185	138	244,2	287,4	263,9	73,1	81,0	21,9
Erbbaurechtsbegründungen	10	7	8	0,0	0,0	0,0	0,5	0,4	1,9
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	1	1	1	0,5	0,3	0,2	0,2	4,3	0,2
Bebaute Grundstücke	467	487	445	1.242,3	1.800,6	2.054,2	41,4	51,1	39,5
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	62	54	68	27,4	38,4	74,6	4,3	3,3	5,4
Wohnungseigentum	2.150	1.970	1.583	786,5	793,5	625,1	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	46	45	31	18,0	16,5	9,7	-*	-*	-*
Teileigentum	713	808	538	78,5	41,0	40,6	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	25	14	9	22,8	0,3	0,2	-*	-*	-*
<b>Insgesamt</b>	<b>3.667</b>	<b>3.571</b>	<b>2.821</b>	<b>2.420,2</b>	<b>2.978,0</b>	<b>3.068,5</b>	<b>119,4</b>	<b>140,1</b>	<b>68,9</b>

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

Beim Flächenumsatz war im 1. Halbjahr 2018 eine Abnahme von rd. 50 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen, was besonders durch fehlende Transaktionen großer Flächen im Bereich der unbebauten Grundstücken (Flächen der Land- und Forstwirtschaft, baureifes Land) verursacht wurde: Im 1. Halbjahr 2018 wurden lediglich 2 Verkäufe mit einer Größe von mehr als einem Hektar registriert (1. HJ 2016 und 1. HJ 2017 jeweils 12).

##### 4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2016 – 2018 (jeweils 1. Halbjahr)

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

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
<b>Einfamilienhausgrundstücke</b>						
freistehende Gebäude	51	56	48	26,7	39,8	38,0
Doppelhaushälften	41	29	31	17,3	16,1	18,1
Reihenmittelhäuser	61	79	58	23,7	38,8	22,0
Reihenendhäuser	35	32	29	17,0	17,9	10,7
Sonstige**	63	53	56	50,8	39,9	42,2
<b>EFH Insgesamt</b>	<b>251</b>	<b>249</b>	<b>222</b>	<b>135,5</b>	<b>152,5</b>	<b>131,1</b>
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>						
Reine Wohnnutzung	103	111	109	160,2	166,2	426,9
Gemischte Nutzung	49	66	68	125,3	219,6	114,9
<b>MFH Insgesamt</b>	<b>152</b>	<b>177</b>	<b>177</b>	<b>285,5</b>	<b>385,8</b>	<b>541,8</b>

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

Im Teilmarkt „Bebaute Wohnimmobilien“ sank die Zahl der Transaktionen von Einfamilienhausgrundstücken im 1. Halbjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 11 %. Der Umsatz lag rd. 14 % niedriger als im 1. Halbjahr 2017. Lediglich Doppelhaushälften verzeichneten sowohl bei den Transaktionen wie auch beim Umsatz Gewinne.

Im Bereich der bebauten Mehrfamilienhäuser blieb die Zahl der verkauften Objekte im 1. Halbjahr 2018 stabil. Der Umsatz stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum aufgrund der Zunahme von Großtransaktionen um rd. 40 %, (1. Halbjahr 2017: 5, 1. Halbjahr 2018: 13).

###### • Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Handel	1	3	1	11,1	28,3	6,8
Büro und Verwaltung	26	30	29	470,4	1.031,8	1.108,9
Gewerbegrundstücke (klassisch)	11	15	11	40,8	22,5	40,5
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	18	8	3	108,9	110,0	216,5
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Hotel, Gast-/ Vergnügungsstätten	8	5	2	190,2	69,7	8,6
<b>Insgesamt</b>	<b>64</b>	<b>61</b>	<b>46</b>	<b>821,2</b>	<b>1.262,3</b>	<b>1.381,3</b>

Während die Zahl der Transaktionen im 1. Halbjahr 2018 um rd. 25 % sank, hat der Umsatz im Teilmarkt „Gewerbe“ gegenüber dem Vorjahreszeitraum rd. 10 % zugenommen.

Die Veränderungen wurden im Gewerbebereich von den Großtransaktionen beeinflusst: Im 1. Halbjahr 2018 summierte sich das Umsatzvolumen der Großtransaktionen im Gewerbebereich auf rd. 1,4 Mrd. € (1. Halbjahr 2017: rd. 1,2 Mrd. €) obwohl die Transaktionszahlen zurückgingen (1. Halbjahr 2018: 29 Großtransaktionen, 1. Halbjahr 2017: 38 Großtransaktionen).