

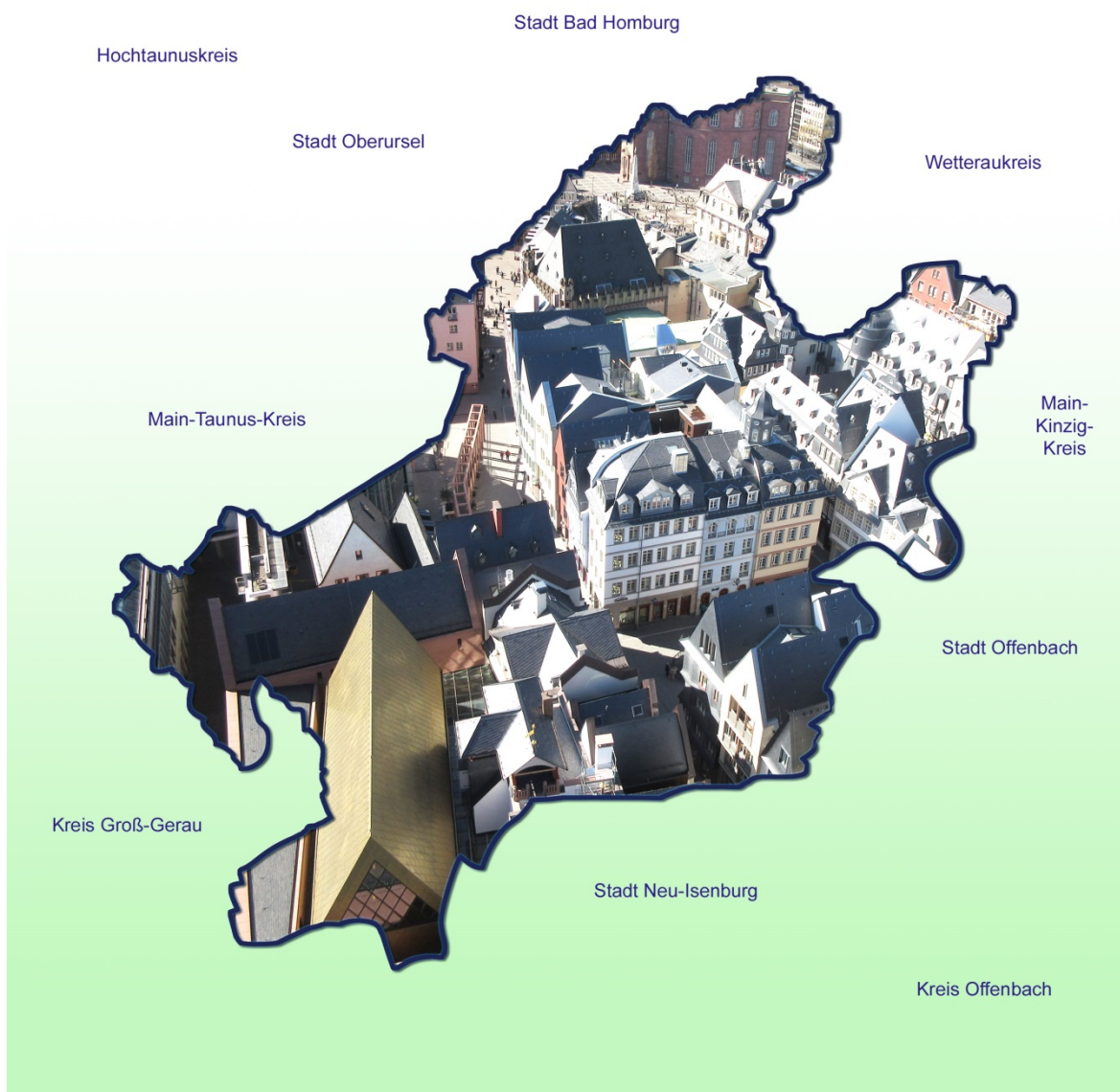
Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

HESSEN



Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main

2019



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: 2018
Redaktionsschluss: 30.04.2019
Redaktionelle Bearbeitung: Katja Leber-Quint, 62.51
Bildnachweis Deckblatt: © Stadtvermessungsamt

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

ISSN 2193-8008

Vervielfältigungshinweis:

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses	6
1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main	7
1.1 Allgemeine Informationen.....	7
1.2 Statistisches Portrait.....	8
1.3 Bevölkerungsentwicklung.....	9
2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	10
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	10
2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes	10
2.3 Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse.....	11
3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen	12
3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2018	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 2019.....	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 Neubaeigentumswohnungen	27
3.7.2 Erstverkäufe von Neubaeigentumswohnungen nach Wohnungsgröße.....	27
3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Stadtbezirke	28
3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus	30
3.7.5 Umwandlungen	30
3.7.6 Teileigentum.....	33
3.8 Indizes	34
3.8.1 Bodenpreisindizes	34
3.8.2 Indizes für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften	35
3.8.3 Indizes für Mehrfamilienhäuser	36
3.8.4 Indizes für Eigentumswohnungen	37
3.9 Wertrelevante Daten.....	39
3.9.1 Bodenrichtwerte	39
3.9.2 Liegenschaftszinssätze	45
3.9.3 Gebädefaktoren.....	53
3.9.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag).....	54
3.9.5 Sachwertfaktoren	57
3.9.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	61
3.9.7 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte (Eigenheimmarkt).....	62
3.9.8 Nettoanfangsrenditen	65
3.9.9 Büromieten	67

4 Weitere Veröffentlichungen und Produkte	68
4.1 Publikation: 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main	68
4.2 Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2019.....	68
4.3 Bodenrichtwerte.....	68
4.4 Verkehrswertgutachten.....	69
4.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz	69
4.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	69
Anlage.....	I
1 Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz.....	I
1.1 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke	I
1.1.1 Bodenrichtwerte.....	I
1.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	II
1.1.3 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke.....	II
1.1.4 Geschäftsgrundstücke – Büronutzung	II
1.1.5 Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung	II
1.1.6 Erschließungskosten	II
1.2 Vergleichswertverfahren	III
1.2.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	III
1.2.2 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen.....	VII
1.2.3 Vergleichspreise Teileigentum	X
1.3 Faktoren für das Ertragswertverfahren.....	XIII
1.3.1 Mieten.....	XIII
1.3.2 Bewirtschaftungskosten	XIII
1.3.3 Liegenschaftszinssätze	XV
1.4 Faktoren für das Sachwertverfahren	XVIII
1.4.1 Wertzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die nicht über Vergleichsfaktoren abgedeckt sind	XVIII

Abkürzungsverzeichnis

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie
DG	Dachgeschoss
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ErbStRG	Erbschaftssteuerreformgesetz
EW-RL	Ertragswert-Richtlinie
GFZ	Geschossflächenzahl
Gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
GRZ	Grundflächenzahl
GUG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Zeitschrift für Immobilienwirtschaft)
HMietBgV	Hessische Mietenbegrenzungsverordnung
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
KV	Kaufverträge
Max	Maximum
MFH	Mehrfamilienhaus/ -häuser
Min	Minimum
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
NAR	Nettoanfangsrendite
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
PARLIS	PARLament-Informationen-System
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
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen

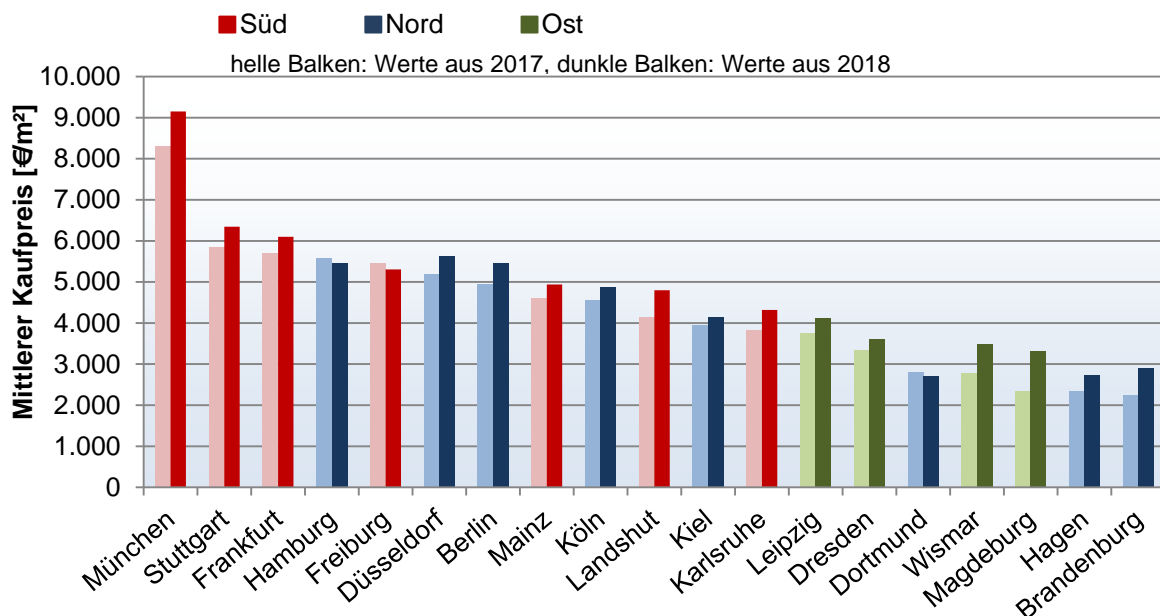
Starke Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien

Vorwort

Obwohl bundesweit vielfach Rekordumsätze zu verzeichnen waren, ging die Anzahl der Transaktionen zumeist zurück. Vor allem der hochpreisige Gewerbemarkt, aber auch zum Teil der Verkauf von großen Wohnungsbaubeständen, führte zu diesen Umsatzrekorden. Dass gleichzeitig die Zahl der Transaktionen rückläufig war, liegt an der zurückhaltenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Gründe hierfür liegen im Fehlen von alternativen Anlageformen des Kaufpreises und in der Erwartung von Preiserhöhungen bei Wohnimmobilien. Die von Immobilienweisen und zum Teil von großen Kreditinstituten prognostizierte Gefahr eines Preisstillstandes oder sogar eines Preisrückgangs (Immobilienblase), hat sich in 2018 nicht bestätigt. Da das Niedrigzinsniveau weiterhin anhält und das Bevölkerungswachstum in den Metropolregionen weiterhin ungebrochen ist, wird auch in 2019 mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen sein. Vor allem mit dem Bau und dem Vertrieb von neuen Eigentumswohnungen können beachtliche Gewinne erzielt werden, was vielerorts, auch in Frankfurt, zu einer Bodenpreisexplosion führt. Dieser, in einigen Metropolregionen zu beachtender, Bodenpreisanstieg von über 30% pro Jahr führt dazu, dass sowohl im Ertragswertverfahren die Wirtschaftlichkeit der Aufbauten in Frage gestellt wird, als auch die Abschreibung der Immobilie bei der Einkommenssteuer zu nicht mehr nachvollziehbaren Ergebnissen führt.

Daher wird von den Finanzministerien, abweichend zu früheren Jahren, eine Aufteilung des Kaufpreises in Gebäude und Bodenwert mittels aller drei Wertermittlungsverfahren als sachgerecht beurteilt. Da das Sachwertverfahren zur Aufteilung in Gebäude und Bodenwert schon immer das „vorgeschriebene“ Verfahren darstellte und das Vergleichswertverfahren keine Aufteilung in Gebäude und Bodenwert ermöglicht, gewinnt das Ertragswertverfahren bei der Abschreibung von Immobilien erheblich an Bedeutung. Beim Sachwertverfahren müsste es folgerichtig sein, dass ein Verhältnis zwischen einem lokalen (zum Beispiel Frankfurt) Bodenwert und lokalen Herstellungswerten gebildet wird. Auch ist zu prüfen, ob bei weiteren Bodenwertsteigerungen, zumindest bei Teilmärkten, wieder gedämpfte Bodenwerte einzuführen sind.

Bundesweiter Vergleich mittlerer Preise von Neubau-Eigentumswohnungen



Die hohe Nachfrage bei geringem Angebot führt zu stark steigenden Immobilienpreisen, aber auch zu erheblich steigenden Mieten. Mietrechtliche Veränderungen haben bis jetzt nicht dazu geführt, dass die Gefahr einer Gentrifizierung sich reduziert. Daher wird von vielen Städten ein Baulandbeschluss aufgestellt, öffentlich geförderter Wohnungsbau festgeschrieben und versucht eine Planungswertabschöpfung durchzusetzen. Alle diese Maßnahmen bedürfen eines gewissen Vorlaufes, bis sich Investoren und Käufer auf die sich geänderten Rahmenbedingungen einstellen.

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. 2018 wurden am Frankfurter Flughafen erstmals knapp 70 Millionen Passagiere befördert. Damit steht der Flughafen Frankfurt im Bereich Cargo auf Platz zwei und im Passagierverkehr an vierter Stelle im Ranking der europäischen Airports. Im Schienenverkehr ist der Frankfurter Hauptbahnhof 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, A5 und A66 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 Jahr 2018 ist mit der offiziellen Eröffnung der wiedererrichteten Altstadt ein weiterer Touristenmagnet hinzugekommen.

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



Region Rhein Main¹

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

1.2 Statistisches Portrait (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2018)

Wirtschaft

Unternehmensstandort (2015)

Anzahl an Betrieben:	42.666
mit 0-9 Beschäftigten:	87,2 %
mit 250 und mehr Beschäftigten:	0,7 %
Durchschn. Betriebsgröße (Beschäftigte):	12

Finanzplatz

Kreditinstitute mit Sitz in Frankfurt:	202
Beschäftigte in den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen:	75.624

Messezentrum

Messen und Ausstellungen:	39
Aussteller/innen:	36.908
Besucher/innen:	2.071.985

Volkswirtschaftliche Indikatoren (2016)

Bruttoinlandsprodukt	
- in jeweiligen Preisen:	66.917 Mio. €
- je erwerbstätige Person:	97.178 €

Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer/in:	54.485 €
Bruttolöhne u. -gehälter je Arbeitnehmer/in:	44.522 €

Zentralität	
Kaufkraftindex (Deutschland=100):	114,4 ²
Einzelhandelszentralität:	109,5 ²

Einzelhandelsumsatz	
Umsatzkennziffer:	122,7 ²

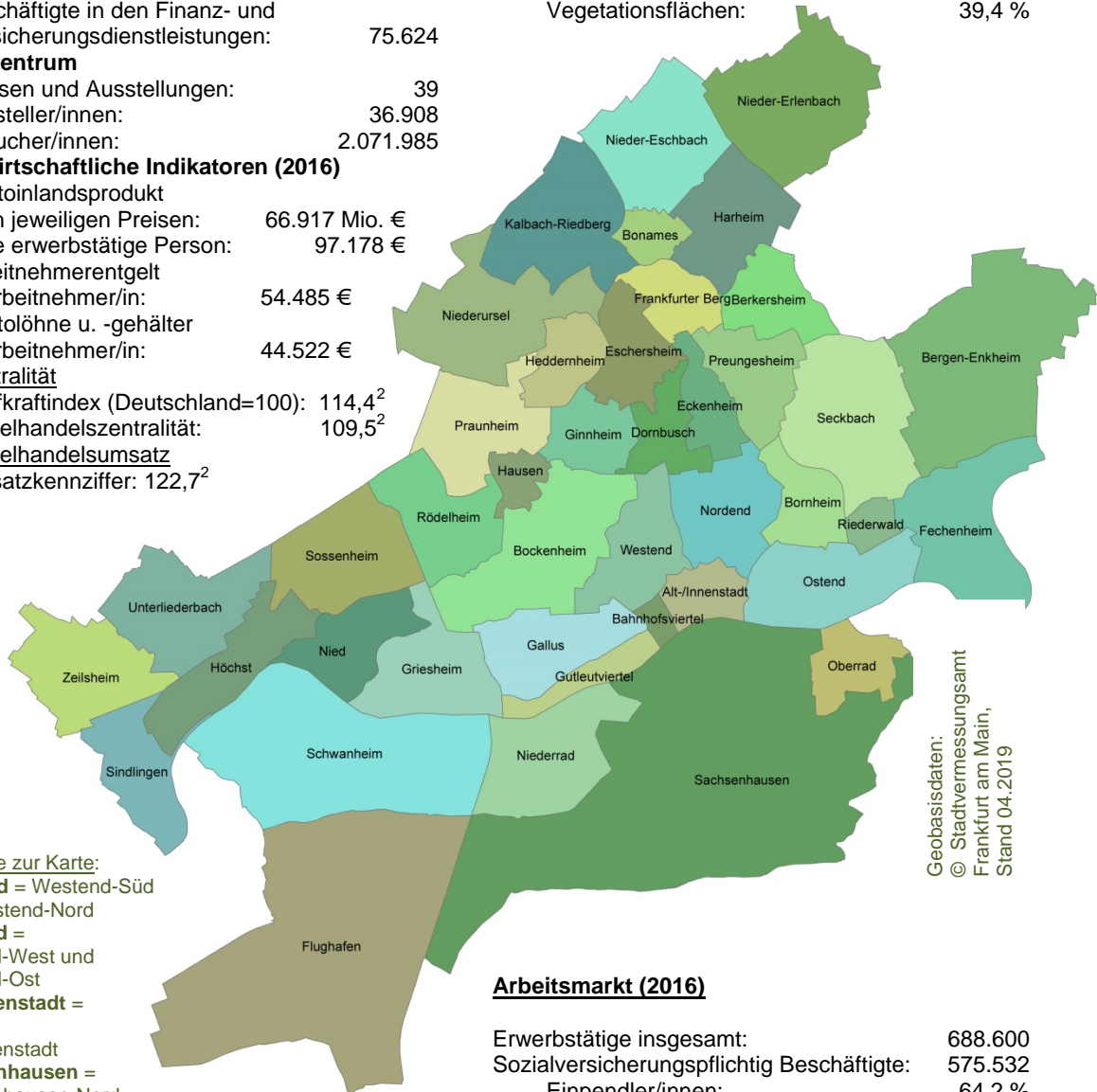
Stadtgebiet, Flächennutzung

Geographische Lage (Domturmspitze):

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

Flächennutzung

Gesamtfläche:	248,3 km ²
Siedlungsflächen:	37,6 %
Verkehrsflächen:	20,9 %
Vegetationsflächen:	39,4 %



Geobasisdaten:
© Stadtvermessungsamt
Frankfurt am Main,
Stand 04.2019

Hinweise zur Karte:

Westend = Westend-Süd
und Westend-Nord

Nordend =
Nordend-West und
Nordend-Ost

Alt-/Innenstadt =
Altstadt
und Innenstadt

Sachsenhausen =
Sachsenhausen-Nord
und Sachsenhausen-Süd

Arbeitsmarkt (2016)

Erwerbstätige insgesamt:	688.600
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	575.532
Einpendler/innen:	64,2 %
Produzierendes Gewerbe:	10,4 %
Dienstleistungen:	89,6 %
Arbeitslose:	22.108 (5,6 %)
Dienstleistungen:	89,6 %

Tourismus

Beherbergungsbetriebe:	280
Betten:	51.815
Gäste:	5.601.761
Gäste aus dem Ausland:	42,0 %
Übernachtungen:	9.544.368
Durchschnittliche Verweildauer:	1,7 Tage
Tagungen:	75.532
Teilnehmer/innen an Tagungen:	4.603.162

Bauen und Wohnen

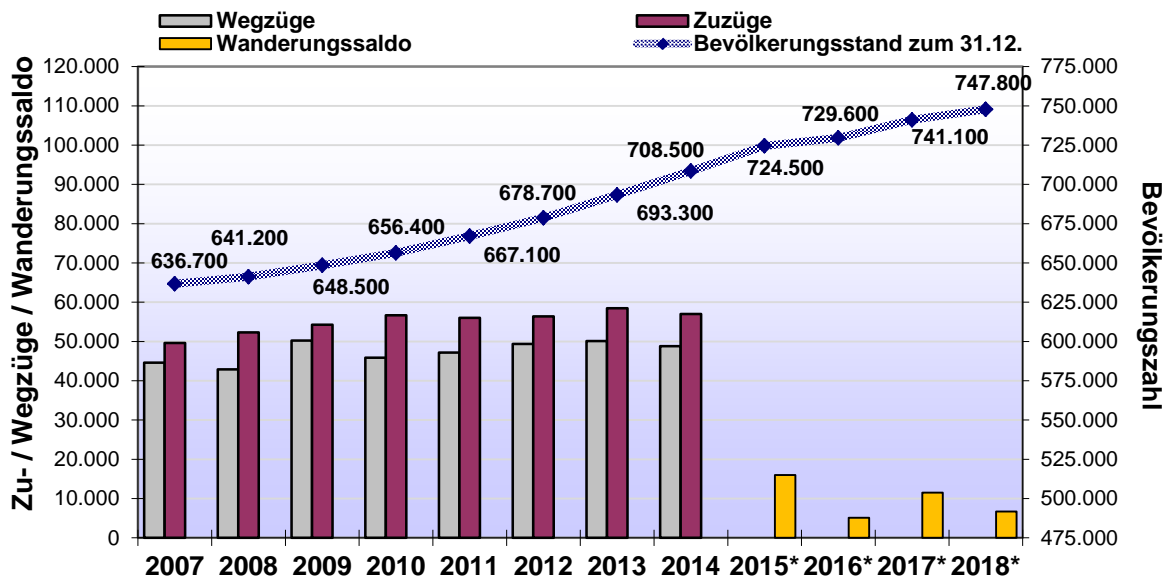
Baugenehmigungen (Wohnungen):	5.751
Baufertigstellungen (Wohnungen):	4.901
Bewohnte Gebäude:	79.828
Wohnungen:	393.163
Einwohner/innen je Wohnung:	1,9
Wohnfläche je Einwohner/-in:	37,7 m ²

² Stand 2018: <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 18.02.2019 erfasste 750.049 Einwohnerinnen und Einwohner - die Frankfurter Bevölkerungsberechnung aus dem Jahr 2015 hatte Ende 2018 ein Überschreiten der 750.000er-Grenze prognostiziert. Wenn die Bevölkerungsentwicklung sich in diesem Tempo fortsetzt, wird Frankfurt am Main voraussichtlich in der Mitte des kommenden Jahrzehnts 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 2018 sowie im ersten Quartal 2019. 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, Gebädefaktoren 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 v. d. Höhe (Stadt)	Bahnhofstraße 16 - 18 61343 Bad Homburg v. d. Höhe Tel.: (06172) 100-2210 Fax: (06172) 100-72210 E-Mail: gutachterausschuss@bad-homburg.de
Hochtaunuskreis Main-Taunus-Kreis	Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Berner Straße 11 65552 Limburg a. d. Lahn Tel.: (06431) 9105-6843 Fax: (0611) 327 605 640 E-Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbg.hessen.de
Main-Kinzig-Kreis Wetteraukreis	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (06042) 9612-7444 Fax: (0611) 327 605 111 E-Mail: GS-GAA-AfB-BD@hvbg.hessen.de
Oberursel (Stadt)	Rathausplatz 1 61440 Oberursel Tel.: (06171) 502-417 oder -445 Fax: (06171) 502-7118 E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de www.oberursel.de
Offenbach am Main (Stadt)	Berliner Str. 60 63065 Offenbach am Main Tel.: (069) 8065-2881 Fax: (069) 8065-2981 E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.de www.offenbach.de
Landkreis Groß-Gerau Landkreis Offenbach	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel.: (06252) 127-8904 Fax: (0611) 327 605 311 E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de

Stand: Januar 2019

3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2018

Trotz Rückgang der Transaktionszahlen, sorgten Großtransaktionen für einen Umsatzrekord. Da dem Gutachterausschuss keine Share Deals übermittelt werden, lagen die Umsätze mit rd. 4 Mrd. € im gewerblichen Sektor um rund 6,2 Mrd. € unter dem von Maklerseite registrierten Marktumsatz von rund 10,2 Mrd. €. Obwohl im Büroktor die Mieten nur gering anstiegen und im Einzelhandelssektor eine Mietstagnation und in einigen Lagen sogar ein Mietrückgang zu verzeichnen war, stiegen dennoch die Preise aufgrund der Akzeptanz niedrigerer Renditen.

Das Bevölkerungswachstum von Frankfurt hält weiterhin an. Allerdings ist damit zu rechnen, dass sich der Zuzug in den kommenden Jahren abschwächt und Mehrpersonenhaushalte sich verstärkt im Frankfurter Umland ansiedeln. Diese Entwicklung findet ihre Bestätigung darin, dass sich seit 2017 der Trend von größeren Wohnungen hin zu der Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten verändert hat. Dieser Trendwende wird Rechnung getragen, indem verstärkt kleine Wohnungen erstellt werden und diese wie bundesweit üblich zu den höchsten Quadratmeterpreisen veräußert werden. Trotz anderslautenden Veröffentlichungen, ist damit zu rechnen, dass die Preise für Wohnimmobilien weiterhin ansteigen, zumal größere Neubaugebiete kurzfristig im erforderlichen Umfang nicht zur Verfügung stehen. Es ist damit zu rechnen, dass sich diese Preissteigerungen, die sich bisher vor allem auf bessere Standorte und auf Innenstadtlagen bezogen, auch auf die benachbarten Stadtteile ausweiten.

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. 45). 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.

Außer dem Einfluss von Bodenwertveränderungen auf die Bewertungsparameter können weitere Einflussgrößen zu einer nicht sachgerechten Anwendung der wertrelevanten Daten führen. Zum Beispiel Gesamtnutzungsdauer und marktüblich erzielbare Erträge

1. Gesamtnutzungsdauer: Viele Sachverständige legen ihren Bewertungen bezogen auf die aktuellen Bewertungsrichtlinien überhöhte Restnutzungsdauern zugrunde. Diese überhöhten Restnutzungsdauern resultieren, bezogen auf das hessische Modell, zum Teil aus zu hohen Gesamtnutzungsdauern.
2. Marktüblich erzielbare Erträge: Wird die tatsächliche Miete in der Bewertung mit der Miete gemäß Mietspiegel oder mit der Miete des Mietspiegels zuzüglich 20% überprüft, wird bei leerstehenden oder eigengenutzten Wohnungen die Mietspiegelmiete oder Mietspiegelmiete plus 20% eingesetzt.

Um diesen unterschiedlichen Bewertungsansätzen Rechnung zu tragen, wurden in den Abschnitten 3.9.2.6 und 3.9.2.7 Alternativberechnungen vorgenommen.

Bei den aufgeführten wertrelevanten Daten, sowie bei mittleren Kaufpreisen sollten die beschreibenden Parameter der Statistik (Anzahl, Standardabweichung, etc.) sachverständig beurteilt werden. Bei einer kleinen Stichprobe besteht die Gefahr, dass wenige extreme Kaufpreise das Ergebnis erheblich beeinflussen. Nicht nur in solchen Fällen wird der/dem Sachverständigen empfohlen die Einzelbewertung nicht nur auf den Marktbericht zu stützen, sondern einen Auszug aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

Die Nachfrage nach Büroflächen ist in allen Lagen gestiegen, was zu einem prinzipiellen Anstieg der Bodenwerte geführt hat. Sowohl die Durchschnittsmieten als auch die Spitzenmieten steigen und die Renditen fallen.

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.

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. 51) 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. 39) 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.

Um den Vergleich innerhalb Deutschlands zu ermöglichen, werden die Baualtersstufen mit diesem Immobilienmarktbericht an den Immobilienmarktbericht Deutschland angeglichen. Die Daten sind damit nicht mehr unmittelbar mit den Vorjahren vergleichbar. Insbesondere werden Neubauten mit diesem Bericht als Bauten aus dem Beurkundungsjahr und den beiden Vorjahren definiert (bis 2005 wurden in Frankfurt am Main unter Neubau die letzten 5 Jahre verstanden, von 2006 bis 2017 Objekte mit einem Baujahr aus dem Berichtsjahr und dem Vorjahr). Damit ändert sich auch die Datengrundlage einiger langfristiger Zeitreihen; es ergeben sich jedoch keine signifikanten Unterschiede (insbesondere Kapitel 3.6.1, S. 21 und Kapitel 3.7.1, S. 27 - die Daten der Jahre vor 2017 wurden nicht aktualisiert).

Seit 2006 werden 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. 40).

3.3 Umsätze

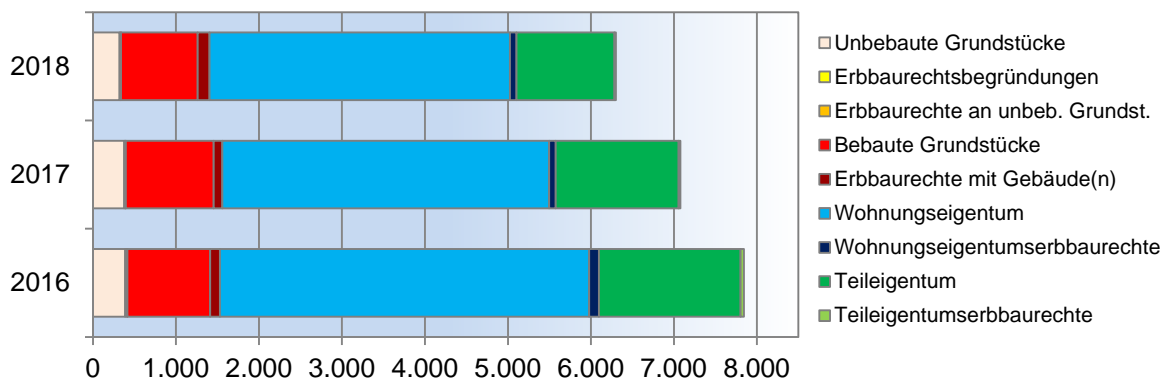
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Unbebaute Grundstücke	387	377	324	762,0	749,2	538,5	126,3	124,7	65,9
Erbbaurechtsbegründungen	24	16	14	0,0	0,0	0,0	3,3	1,2	34,8
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	3	2	3	0,9	1,3	1,9	0,2	4,5	0,3
Bebaute Grundstücke	998	1.060	924	2.909,0	4.780,3	5.332,2	89,2	109,9	90,6
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	117	103	142	55,2	71,4	116,9	7,2	6,8	20,6
Wohnungseigentum	4.449	3.938	3.620	1.638,8	1.619,5	1.515,7	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	119	79	79	50,2	26,2	26,3	-*	-*	-*
Teileigentum	1.707	1.481	1.181	1.302,9	138,0	92,1	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	39	22	16	24,0	0,5	0,3	-*	-*	-*
Insgesamt	7.843	7.078	6.303	6.742,9	7.386,3	7.623,9	226,1	247,1	212,3

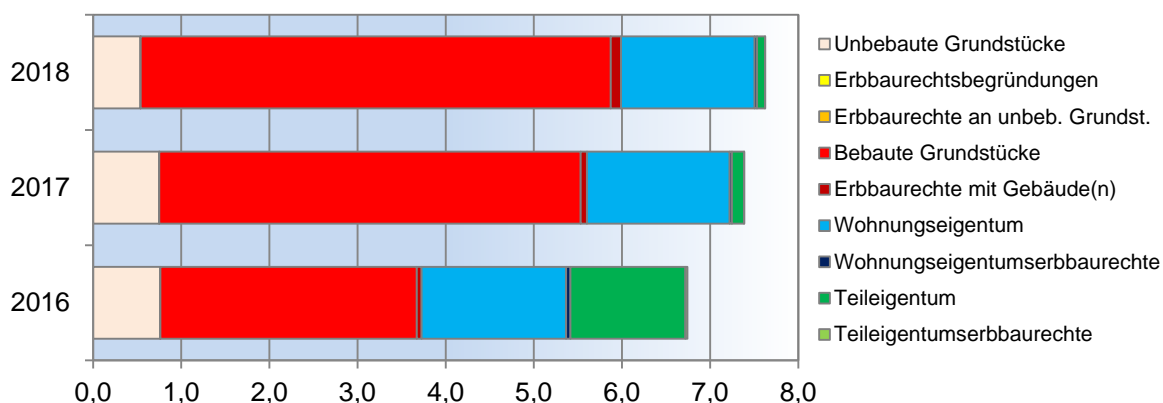
* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

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

Anzahl Verträge



Umsatz [Mrd. €]



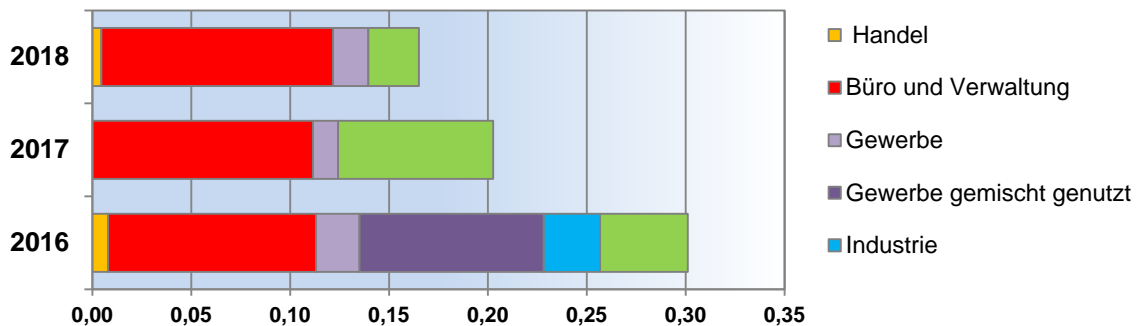
Wie bereits 2016 und 2017 sind die Transaktionszahlen 2018 im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken (minus rd. 11 %), trotzdem stieg der Geldumsatz weiter an (plus rd. 3 %). Ursächlich hierfür sind weiter umsatzstarke Großtransaktionen: der durchschnittliche Umsatz bei Verkäufen über 10 Mio. € hat sich seit 2015 nahezu verdoppelt (2015: 98 Stück, Ø 34,3 Mio. €, 2016: 86 Stück, Ø 41,3 Mio. €, 2017: 84 Stück, Ø 49,0 Mio. €, 2018: 78 Stück, Ø 60 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	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Handel	3	0	1	7,9	0,0	4,5	0,9	0,0	0,2
Büro und Verwaltung	15	15	7	105,1	111,5	117,2	11,2	10,8	3,6
Gewerbe	13	8	9	22,0	12,7	17,7	6,3	2,8	3,9
Gewerbe gemischt genutzt	4	0	0	93,2	0,0	0,0	4,3	0,0	0,0
Industriegrundstücke	1	0	0	28,5	0,0	0,0	14,5	0,0	0,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	7	6	2	44,3	78,4	25,6	0,7	1,7	0,8
Insgesamt	43	29	19	301,1	202,6	165,1	37,9	15,3	8,5

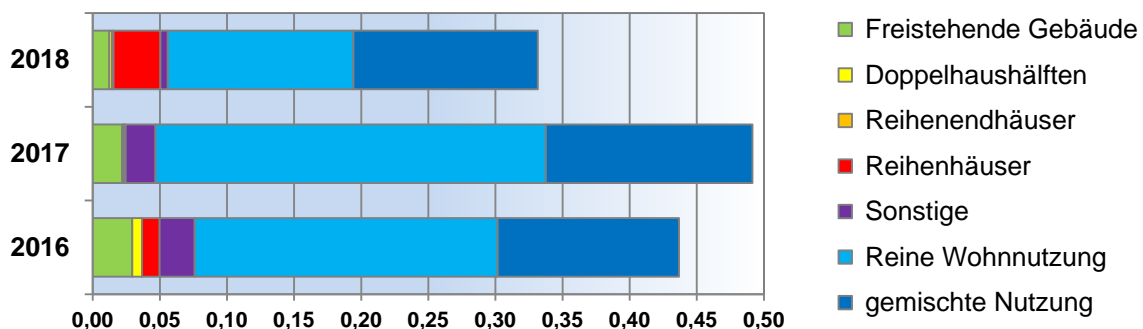
Unbebaute Gewerbegrundstücke – Umsatz [Mrd. €]



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

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Einfamilienhausgrundstücke									
- freistehende Gebäude	25	48	28	29,4	21,9	12,3	4,8	3,2	1,6
- Doppelhaushälften	15	4	4	7,3	1,2	2,1	1,1	0,2	0,4
- Reihenendhäuser	1	1	2	0,0	0,1	1,0	0,0	0,0	0,1
- Reihenhäuser	10	6	7	13,2	1,3	35,0	2,6	0,2	3,3
- Sonstige	23	15	9	26,1	22,2	5,5	3,4	3,8	0,5
EFH Insgesamt	74	74	50	75,9	46,7	55,8	11,9	7,5	5,7
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	63	66	56	225,7	290,8	138,4	15,5	11,8	6,8
- Gemischte Nutzung	15	14	9	135,1	153,9	137,3	4,7	4,6	2,1
MFH Insgesamt	78	80	65	360,8	444,7	275,7	20,3	16,5	8,9

Unbebaute Wohngrundstücke – Umsatz [Mrd. €]

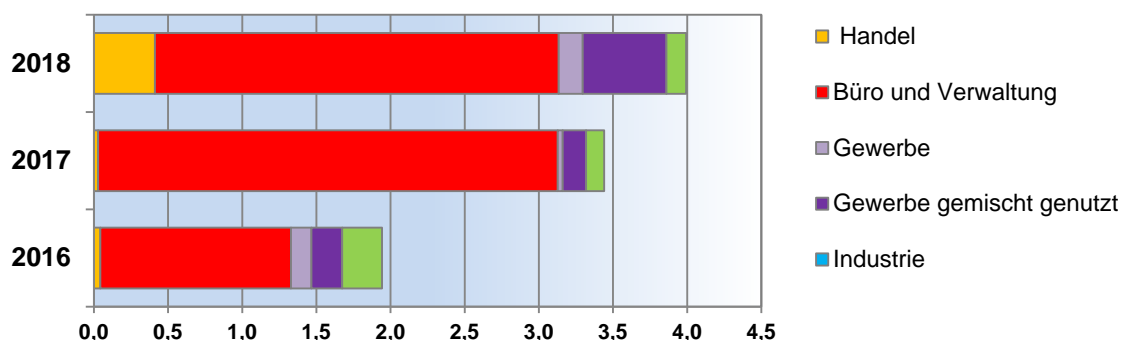


Bei den verkauften Grundstücken handelt es sich oft nicht um Bauplätze für einzelne Gebäude, sondern um Ankäufe oder Optionsverträge von größeren Grundstücken durch Investoren zur Erstellung mehrerer Gebäude.

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

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Handel	4	3	3	43,3	28,3	411,4	3,2	1,2	1,2
Büro und Verwaltung	62	64	64	1.284,9	3.098,8	2.721,9	23,0	38,3	30,5
Gewerbegrundstücke	22	20	27	138,9	34,0	162,3	14,3	19,2	13,0
Gewerbegrundst. - gemischt genutzt	29	22	16	206,8	157,4	564,1	4,2	3,3	4,4
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	17	9	10	268,5	122,1	133,2	3,4	0,9	1,5
Insgesamt	134	118	120	1.942,3	3.440,7	3.993,0	48,1	62,9	50,5

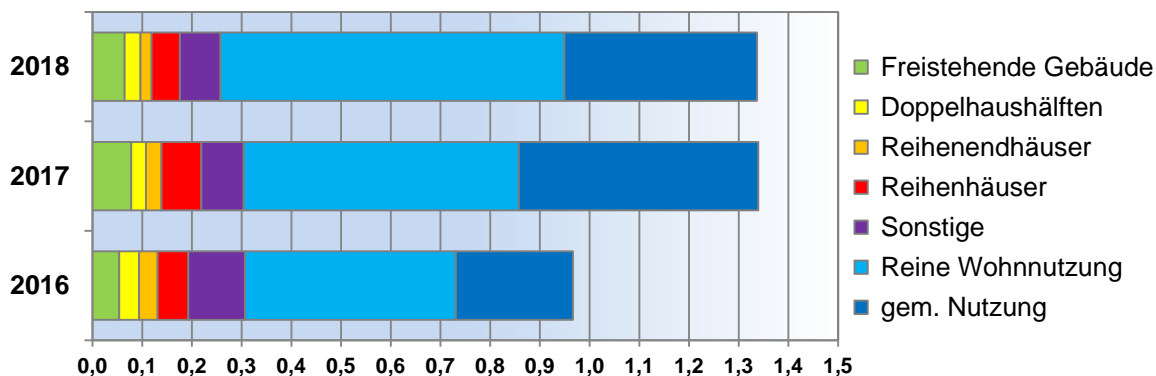
Bebaute Gewerbeimmobilien – Umsatz [Mrd. €]



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

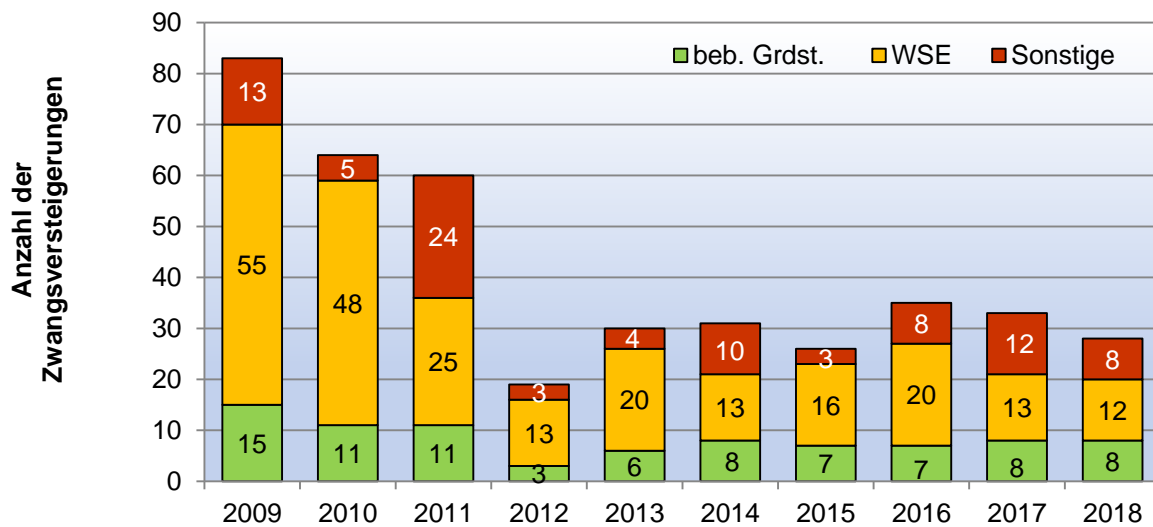
Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Einfamilienhausnutzung									
- Freistehende Gebäude	101	114	86	53,7	77,8	64,5	5,5	6,4	5,3
- Doppelhaushälften	80	53	60	39,9	29,6	32,1	2,6	2,0	2,2
- Reihenendhäuser	71	58	55	37,3	31,2	22,1	2,2	1,9	1,7
- Reihenhäuser	157	173	138	61,8	80,3	56,9	3,1	3,6	2,8
- Sonstige	139	110	101	114,0	85,3	82,0	8,1	6,4	6,2
EFH Insgesamt	548	508	440	306,7	304,1	257,5	21,5	20,3	18,2
Mehrfamilienhausnutzung									
- Reine Wohnnutzung	212	291	230	424,2	553,2	691,7	13,5	16,4	14,4
- Gemischte Nutzung	104	142	132	235,8	482,0	387,8	6,1	10,3	7,1
MFH Insgesamt	316	433	362	660,0	1.035,2	1.079,4	19,6	26,6	21,6

Bebaute Wohnimmobilien – Umsatz [Mrd. €]



3.3.6 Zwangsversteigerungen (Zwangsversteigerungen, 100%-Stichprobe)

Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2009 bis 2018



Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hat 2018 (28 Objekte) im Vergleich zum Vorjahr (33 Objekte) wieder leicht abgenommen und blieb weiter auf dem sehr niedrigen Niveau der letzten 7 Jahre. Im Bereich der Eigentumswohnungen sanken die Versteigerungen in den letzten Jahren von über 130 Objekten (2006) auf den bisherigen Tiefstwert von 12 versteigerten Wohnungen 2018.

Im Jahr 2018 kamen erneut 8 Objekte aus dem Segment „bebaute Grundstücke“ unter den Hammer. Es handelte sich dabei überwiegend um Mehrfamilienhäuser.

Den meisten Immobilienbesitzern gelingt es, ihr Haus oder ihre Wohnung vor einer Notveräußerung zu schützen und eine Zwangsversteigerung abzuwenden. Gründe hierfür liegen unter anderem in einer zumeist gesicherten beruflichen Existenz der Eigentümer, einer hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien und dem sich weiterhin auf einem historischen Tief befindenden Kreditzinsniveau.

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

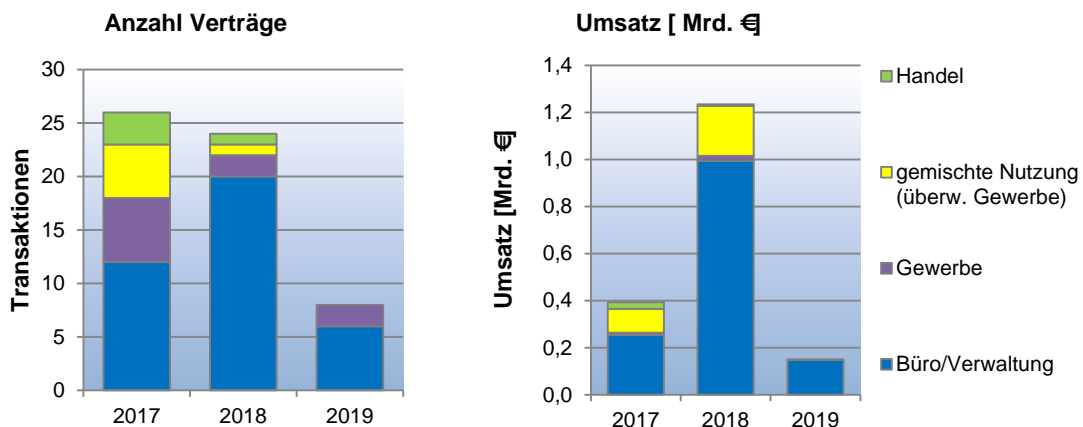
3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2019

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Im 1. Quartal 2019 sind sowohl die Umsätze für bebaute Gewerbeimmobilien wie auch die für bebauten Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich zurückgegangen. Der Umsatz im Bereich Gewerbeimmobilien im 1. Quartal 2018 war allerdings aufgrund von großvolumigen Transaktionen, besonders bei Büroimmobilien und Objekten mit gemischter Nutzung, ungewöhnlich hoch.

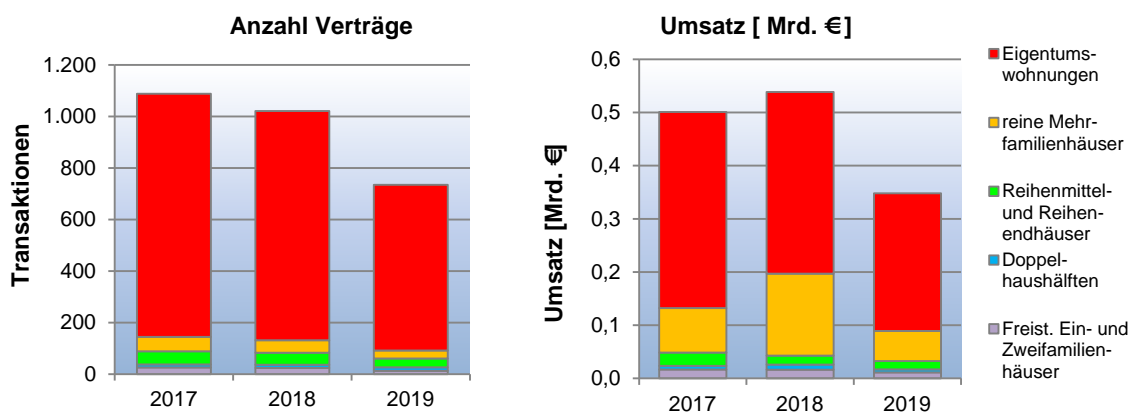
Bei den bebauten Gewerbeimmobilien war daher im 1. Quartal 2019 ein Umsatzrückgang von rd. 88 % zu verzeichnen, die Transaktionen gingen um rd. 67 % zurück. Im Bereich der bebauten Wohnimmobilien nahmen die Verkaufszahlen gegenüber dem 1. Quartal 2018 um rd. 28 % ab, der Umsatz um rd. 35 %.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Büro/Verwaltung	12	20	6	253,4	993,4	148,4
Gewerbe	6	2	2	10,1	22,0	2,0
Gemischte Nutzung (überw. Gewerbe)	5	1	0	101,4	212,5	0,0
Handel	3	1	0	28,3	6,8	0,0
Gesamtsumme	26	24	8	393,3	1.234,7	150,4

Bebaute Wohnimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	26	24	13	16,6	16,4	11,2
Doppelhaushälften	12	13	14	6,8	9,6	5,6
Reihemittel- u. Reihendhäuser	51	46	34	25,1	16,9	15,7
reine Mehrfamilienhäuser	56	49	31	83,7	153,9	56,6
Eigentumswohnungen	943	889	643	368,8	341,7	259,1
Insgesamt	1.088	1.021	735	501,0	538,5	348,2

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)

	2016			2017			2018					
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Ackerland	21	7,50	3,00	15,10	26	8,30	5,00	14,10	27	7,70	4,50	10,70
Klein- und Freizeitgärten	74	23,20	7,60	43,00	71	25,90	5,40	62,10	49	25,50	14,40	42,30

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)

	2016			2017			2018					
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Bauerwartungsland	0	-	-	-	0	-	-	-	3	180	80	350
Rohbauland	0	-	-	-	5	100	60	180	2	..	..	..

2018 wurden zusätzlich zu den hier aufgeführten Verkäufen 4 Verkäufe im Bereich Bauerwartungsland und 3 Verkäufe in der Kategorie Rohbauland registriert, die als ungeeignet oder bedingt geeignet eingestuft wurden. 2017 wurden 5 Verkäufe beurkundet, die nicht oder nur bedingt geeignet waren (3 x Bauerwartung, 2 x Rohbauland), 2016 waren es 3 Verträge (2 x Bauerwartung, 1 x Rohbauland).

3.5.3 Unbebautes, baureifes Land

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

	2016			2017			2018					
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Eigenheime	46	640	340	1.000	53	670	340	1.040	33	810	240	1.630
Gewerbe	6	410	180	930	4	170	130	210	5	390	220	580
Mehrfamilienhäuser	37	960	370	2.300	38	1.350	420	3.470	31	1.290	570	3.270
Wohnen (gemischt genutzt)	6	930	550	1.620	6	1.520	410	2.500	4	1.780	410	4.020
Büro u. Verwaltung	7	360	160	530	8	380	130	530	4	540	410	910

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

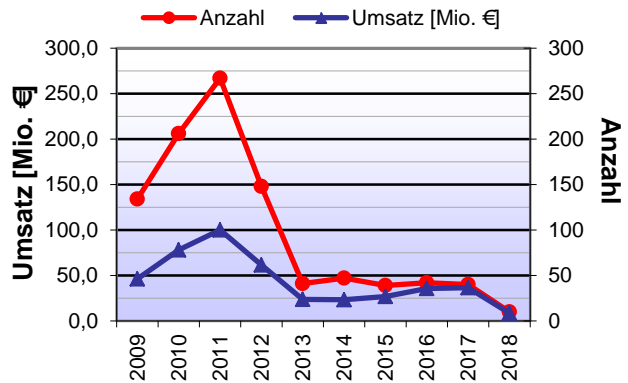
Da es sich um eine 90%-Stichprobe handelt, werden nicht alle Verkäufe abgebildet. Es gibt sowohl Verkäufe mit Verkaufspreisen unter dem Minimum als auch solche mit Preisen über dem Maximum. Vereinzelt gibt es daher auch Bodenrichtwerte außerhalb der dargestellten Spanne.

3.6 Bebaute Wohngrundstücke

3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen*

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

Jahr	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [m ²]	Ø Grundstücksgröße [m ²] (Anzahl)**
2009	134	46,1	31.085	227 (132)
2010	206	78,0	48.615	236 (206)
2011	267	100,1	58.151	218 (267)
2012	148	61,6	33.542	227 (148)
2013	41	23,7	12.414	303 (41)
2014	47	23,3	12.712	272 (46)
2015	39	26,8	11.717	294 (38)
2016	42	35,6	11.611	276 (42)
2017	40	36,4	9.487	235 (39)
2018	10	8,5	2.499	250 (10)



* Definition Neubau bis 2016: Beurkundungsjahr und Vorjahr,
Definition Neubau ab 2017: Beurkundungsjahr und 2 Vorjahre

** nur geeignete Kaufverträge

3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime

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

Von den 10 Neubau-Eigenheimen, die 2018 veräußert wurden, lagen 7 in Kalbach (70 %) und 3 in Bergen-Enkheim (30 %).

Die Preise in Kalbach bewegten sich 2018 zwischen 720.000 und 980.000 €. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 862.000 € und liegt damit auf dem Niveau von 2017 (874.000 €).

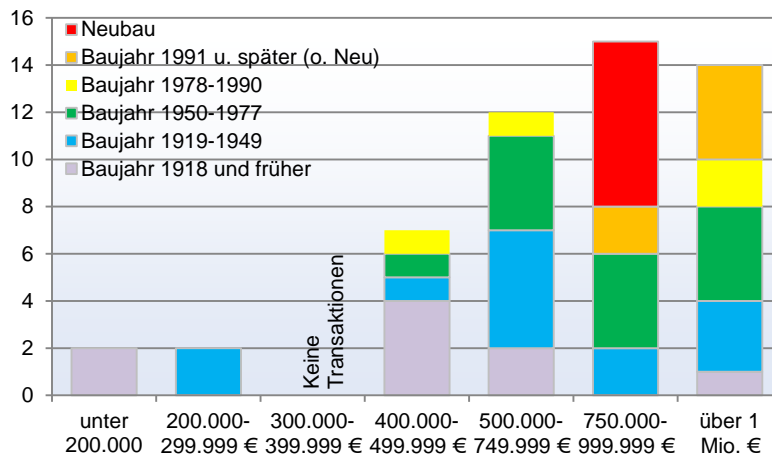
In Bergen-Enkheim wurden 2018 Preise zwischen 775.000 € und 910.000 Mio. € erzielt, hier lag der mittlere Kaufpreis bei rd. 828.000 €. 2017 waren in Bergen-Enkheim keine Verkäufe von Neubaeigenheimen beurkundet worden.

3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

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

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2018 in sehr guten und gehobenen Lagen (Lagebeschreibung s. unter 3.9.1, Seite 39) je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 1,2 Mio. € erzielt (22 Verkäufe von rd. 440.000 bis rd. 2,0 Mio. €; 2017: 30 Verkäufe, von rd. 200.000 bis rd. 1,8 Mio. €, Ø 930.000 €). In mittleren bis sehr einfachen Lagen wurden 26 Objekte veräußert, die Preise schwankten zwischen rd. 360.000 € und 980.000 € und lagen im Durchschnitt bei rd. 645.000 € (2017: 47 Transaktionen, rd. 100.000 bis 1,2 Mio. €, Ø 560.000 €).

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise 2018 nach Baujahren
(geeignete KV, 100%-Stichprobe)



Bis auf ein Objekt waren alle verkauften Neubauten 2018 in mittleren Lagen verortet und erzielten ausschließlich Preise über 750.000 €. Auch freistehende Einfamilienhäuser der Kategorie „Baujahr ab 1991 ohne Neubau“ wurden 2018 nicht unter 750.000 € gehandelt. Freistehende Einfamilienhäuser mit Preisen unter 750.000 € haben zumeist ein Baujahr vor 1950 und wurden mehrheitlich in mittleren und einfachen Lagen verkauft.

3.6.4 Reihenhäuser

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

3.6.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

2018 wurden lediglich 2 Verkäufe von Reihenhäuser in sehr guten Lagen beurkundet. 2017 wurden 4 Verkäufe mit einem Durchschnittspreis von rd. 1,1 Mio. € registriert (1,0 bis 1,2 Mio. €). Das hohe Preisniveau 2017 erklärt sich über das Baujahr: alle veräußerten Reihenhäuser in sehr guter Lage waren Neubauten.

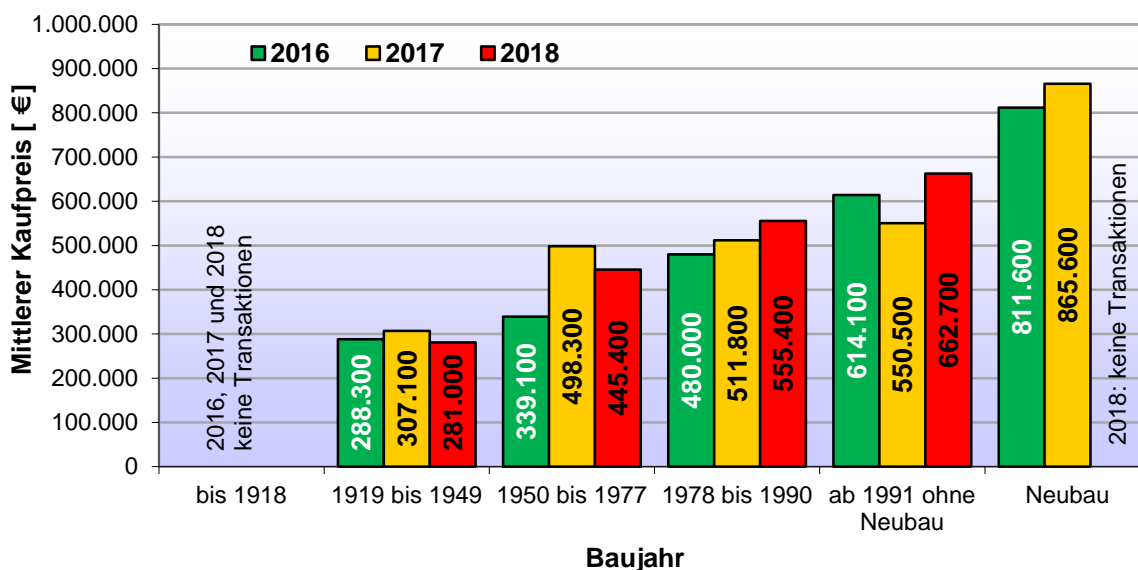
3.6.4.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2016	41	518.300	227.900	884.000
	2017	46	533.100	186.500	925.000
	2018	36	444.900	210.000	728.000
Baujahr bis 1918	2016	0	-	-	-
	2017	0	-	-	-
	2018	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2016	7	288.300	227.900	365.000
	2017	5	307.100	186.500	615.000
	2018	9	281.000	210.000	447.000
Baujahr 1950 bis 1977	2016	9	339.100	235.000	480.000
	2017	21	498.300	300.000	890.000
	2018	16	445.400	215.000	635.000
Baujahr 1978 bis 1990	2016	4	480.000	410.000	510.000
	2017	5	511.800	446.400	552.500
	2018	4	555.400	500.000	630.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2016	9	614.100	487.500	739.500
	2017	8	550.500	400.000	758.800
	2018	7	662.700	450.000	884.000
Neubau	2016	9	811.600	748.400	899.000
	2017	4	865.600	761.600	925.000
	2018	0	-	-	-

Die Zahl der Transaktionen von Reihenhäusern in gehobenen bis sehr einfachen Lagen sank 2018 gegenüber dem Vorjahr um rd. 22 %. Lediglich die Baujahresklasse „1919-1949“ zeigte mit einem Zuwachs von rd. 80 % steigende Verkaufszahlen.

Die mittleren Preise für Reihenhäuser der Baujahresklasse „1978-1990“ stiegen um rd. 9 %, für Reihenhäuser der Baujahresklasse „ab 1991 ohne Neubau“ wurde 2018 rd. 20 % mehr gezahlt. Neu gebaute Reihenhäuser wurden 2018 nicht veräußert.

Der sinkende mittlere Kaufpreis über alle Baujahre resultiert aus zurückgehenden Verkaufszahlen in gehobenen und einer Zunahme der Verkäufe in einfachen Lagen.



3.6.5 Reihemittelhäuser

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

3.6.5.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Im Jahr 2018 wurde nur ein Reihemittelhaus in sehr guter Lage verkauft. Der Durchschnittspreis 2017 lag bei rd. 935.000 € (17 Verkäufe, 755.000 bis 980.000 €). Unter diesen Objekten waren 13 Neubau-Reihemittelhäuser in Sachsenhausen, für die durchschnittlich rd. 950.000 € (940.000-960.000 €) gezahlt wurde.

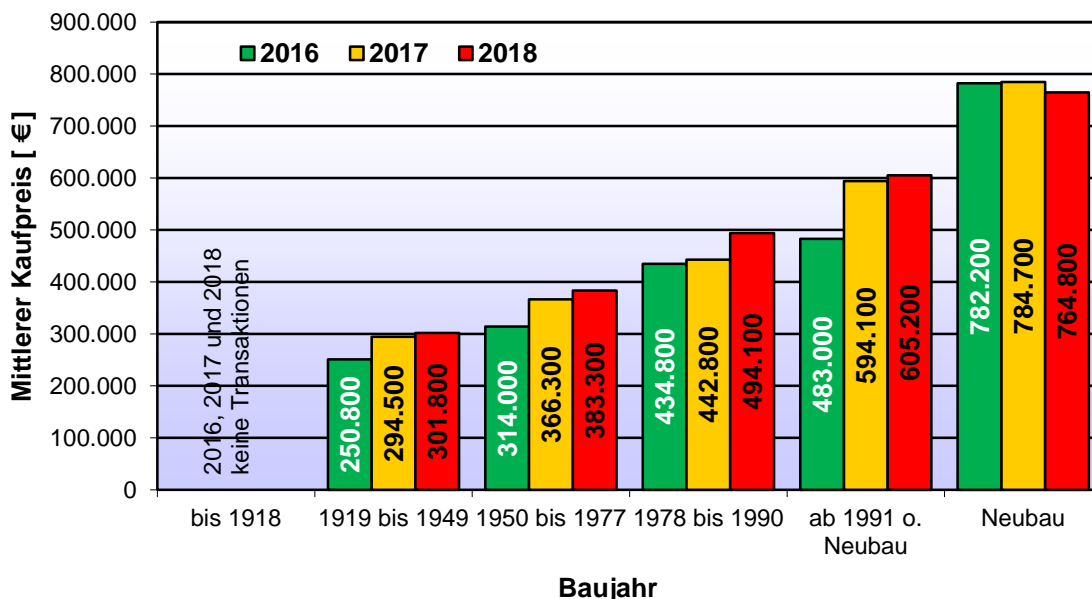
3.6.5.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2016	104	367.900	130.000	665.000
	2017	98	412.500	175.400	711.500
	2018	88	400.400	172.500	673.000
Baujahr bis 1918	2016	0	-	-	-
	2017	0	-	-	-
	2018	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2016	26	250.800	130.000	433.000
	2017	24	294.500	149.000	481.500
	2018	25	301.800	145.000	460.000
Baujahr 1950 bis 1977	2016	30	314.000	150.000	494.600
	2017	37	366.300	200.000	561.000
	2018	39	383.300	250.000	515.000
Baujahr 1978 bis 1990	2016	13	434.800	357.000	555.000
	2017	11	442.800	355.000	494.000
	2018	11	494.100	405.000	589.200
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2016	28	483.000	345.000	665.000
	2017	23	594.100	410.000	798.000
	2018	13	605.200	495.000	731.300
Neubau	2016	8	782.200	735.000	848.000
	2017	4	784.700	709.500	818.000
	2018	3	764.800	716.200	841.500

Insgesamt blieben die Preise für Reihemittelhäuser 2018 weitgehend stabil. Lediglich in der Baujahresklasse „1978-1990“ war mit rd. 12 % eine größere Preissteigerung zu verzeichnen, in den übrigen Baualterstufen lag die Preissteigerung unter 5 % (mit Ausnahme der Neubauten).

Der durchschnittliche Preis für Neubau-Reihemittelhäuser lag 2018 rd. 3 % unter dem Vorjahresniveau, da 2017 nur Neubau-Objekte in gehobenen Lagen verkauft wurden. 2018 wurden hingegen auch neue Reihemittelhäuser in mittleren Lagen veräußert.

Wie bei den Reihenendhäusern wurden 2018 weniger Objekte in gehobenen Lagen veräußert als im Vorjahr. Das führt bei „allen Baujahren“ zu einem Rückgang von rd. 12 %, da in fast allen Baujahresklassen niedrigere Höchstpreise verzeichnet wurden.



3.6.6 Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht

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

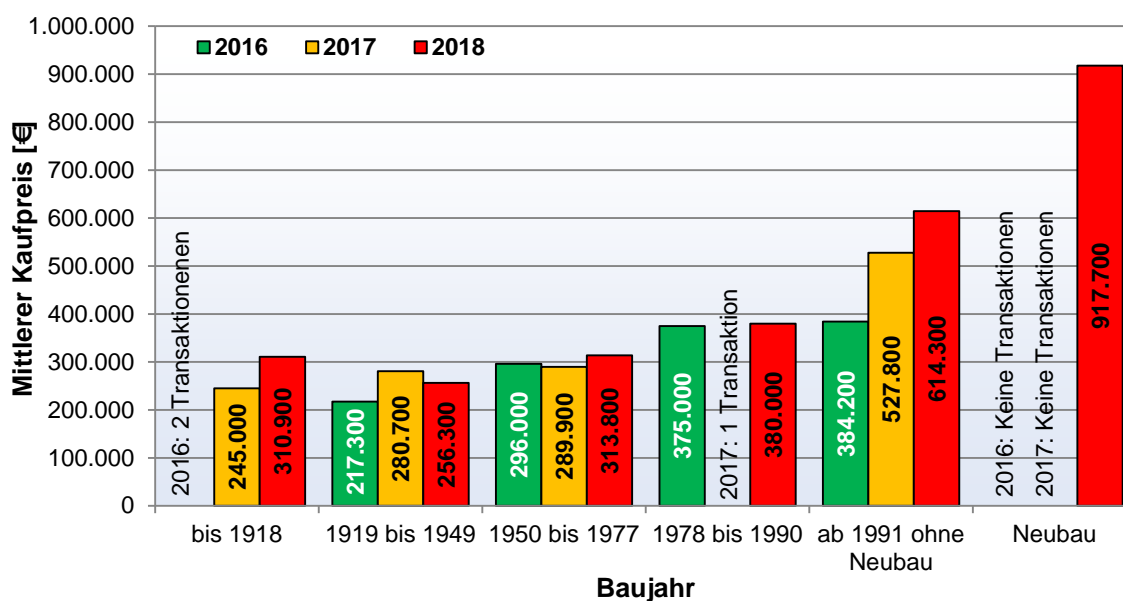
Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht wurden im vergangenen Jahr erstmals im Immobilienmarktbericht betrachtet. 2018 wurden 108 bebaute Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht veräußert. Der Umsatz lag mit 41,9 Mio. € rd. 41 % über dem Umsatzvolumen des Vorjahres (2017: 80 Verkäufe, Umsatz: 29,7 Mio. €).

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2016	71	263.200	90.000	449.000
	2017	64	326.700	105.000	640.000
	2018	79	405.200	133.000	1.043.000
Baujahr bis 1918	2016	2	..	..	..
	2017	3	245.000	210.000	275.000
	2018	5	310.900	167.500	380.000
Baujahr 1919 bis 1949	2016	41	217.300	60.000	399.000
	2017	29	280.700	105.000	579.000
	2018	23	256.300	133.000	405.000
Baujahr 1950 bis 1977	2016	20	296.000	100.000	449.000
	2017	21	289.900	110.000	495.000
	2018	25	313.800	177.500	554.000
Baujahr 1978 bis 1990	2016	3	375.000	325.000	430.000
	2017	1	..	..	..
	2018	4	380.000	335.000	440.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2016	5	384.200	278.000	433.100
	2017	6	527.800	439.000	640.000
	2018	11	614.300	395.000	940.000
Neubau	2016	0	-	-	-
	2017	0	-	-	-
	2018	7	917.700	685.000	1.065.600

Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen: für solche Daten wird generell 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, da 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)

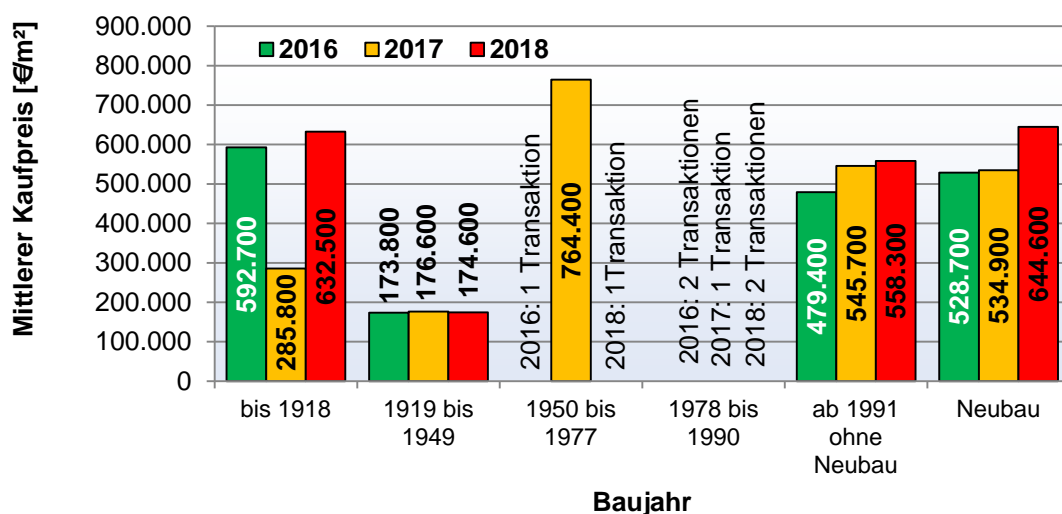
Auch Eigenheime in der Rechtsform „Wohnungseigentum“ wurden im vergangenen Jahr erstmals im Immobilienmarktbericht betrachtet. Diese Objekte waren bisher lediglich im Kapitel 3.7 (Wohnungs- und Teileigentum, S. 27 ff) beinhaltet. Eigenheime in Form von Wohnungseigentum sind auch in diesem Jahr wieder 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 €
Alle Baujahre	2016	100	323.800	146.200	754.000
	2017	100	419.700	115.000	760.000
	2018	71	425.700	147.400	877.200
Baujahr bis 1918	2016	4	592.700	200.000	1.308.800
	2017	5	285.800	115.000	469.000
	2018	4	632.500	290.000	990.000
Baujahr 1919 bis 1949	2016	43	173.800	146.200	245.000
	2017	27	176.600	148.800	286.500
	2018	26	174.600	147.400	315.000
Baujahr 1950 bis 1977	2016	1	..	..	..
	2017	4	764.400	360.000	1.137.500
	2018	1	..	..	..
Baujahr 1978 bis 1990	2016	2	..	..	..
	2017	1	..	..	..
	2018	2	..	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2016	18	479.400	295.000	754.000
	2017	10	545.700	395.000	714.200
	2018	9	558.300	422.500	679.000
Neubau	2016	31	528.700	385.000	855.000
	2017	49	534.900	441.300	658.400
	2018	25	644.600	514.900	896.300

2018 wurden 80 Eigenheime als Eigentumswohnung veräußert. Der Umsatz lag bei 37,2 Mio. € (2017: 107 Verkäufe, Umsatz: 48,1 Mio. €). Rund 78 % dieser Veräußerungen waren Reihenhäuser.

Die mittleren Preise für Neubau-Eigenheime, die als Wohnungseigentum verkauft wurden, lagen 2018 rd. 21 % über dem mittleren Preis des Vorjahres. Die Preise in den Baujahren „1919-1949“ und „ab 1991 ohne Neubau“ sind weitgehend stabil geblieben. Der starke Zuwachs beim mittleren Kaufpreis bei Baujahren „bis 1918“ ist Einzelfällen geschuldet und keine allgemeine Tendenz.

Investoren wählen oft die Rechtsform des Wohnungseigentums, um Investitionskosten zu sparen und 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)

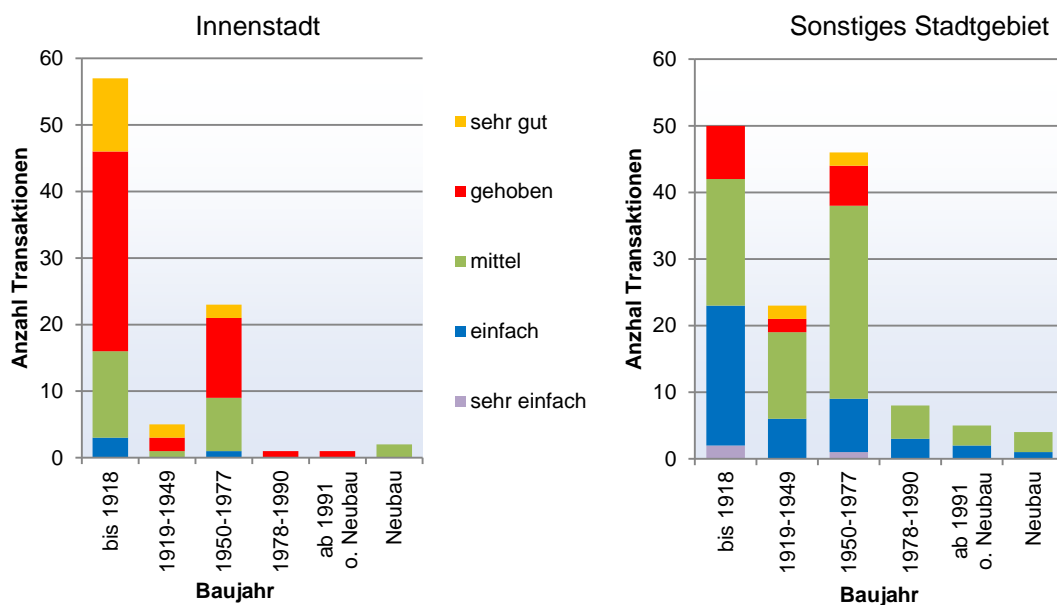
Im Jahr 2018 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. „gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen“, also Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 359 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 1.105,1 Mio. € getätigt. Damit gingen die Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um rd. 15 % zurück (2017: 424 Veräußerungen), der Umsatz hingegen stieg um rd. 11 % (2017: rd. 999,0 Mio. €).

Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit (Baujahr bis 1918) veräußert. Diese Gebäude wechselten 2018 im Mittel für rd. 1,8 Mio. € den Eigentümer (106 Transaktionen). Während für Vorkriegsbauten (Baujahr 1919 bis 1949) durchschnittlich 1,3 Mio. € gezahlt wurde (27 Transaktionen), erzielten Nachkriegsbauten (Baujahr 1950 bis 1977) 2018 im Durchschnitt rd. 1,6 Mio. € (66 Transaktionen). Für Geschosswohnungsbauten der Baujahre „1978 bis 1990“ zahlten die Käufer durchschnittlich 1,3 Mio. € (8 Transaktionen). Während 2018 für Immobilien der Baujahresklasse „ab 1991 ohne Neubau“ durchschnittlich 9,4 Mio. € gezahlt wurde (5 Transaktionen), lag der Kaufpreis für Neubauten bei durchschnittlich rd. 37,3 Mio. € (6 Transaktionen).

Die stabile Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt aufgrund der positiven demographischen Entwicklung als stabil und risikoarm angesehen werden. Rund 43 % der angekauften Objekte lagen 2018 in der Innenstadt. Diese 153 veräußerten Gebäude bestimmen damit den Umsatz im Geschosswohnungsbau zu rd. 45 %, während die 206 Verkäufe im sonstigen Stadtgebiet (Anteil an den Verkäufen rd. 57%) rd. 55 % des Umsatzes erzielten. Das Wohnen in der Innenstadt ist weiterhin beliebt. Diese hohe Nachfrage und die damit einhergehende Preissteigerung erhöhen den finanziellen Anreiz für Umwandlungen.

Verteilung der Transaktionen 2018 nach Lagen

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



Leerstehende Wohnobjekte erzielen wegen Umwandlungsüberlegungen in besseren Lagen zumeist höhere Preise als vermietete Gebäude. Entmietungsprobleme führen zu einem höheren Risiko und erfordern eine höhere Gewinnkalkulation. Bei den „Umwandlern“ sind vor allem Objekte mit 8-12 Wohneinheiten beliebt. Die von den Investoren z. T. durchgeführten vollständigen Modernisierungen führen aber auch zu Mieterverdrängungen und einer Segregation der Bevölkerung. In Einzelfällen wäre es für den Investor wirtschaftlicher, die Immobilie abzureißen und neu zu bauen. Dies scheitert aber oft an den erforderlichen nachbarschaftlichen Genehmigungen und einem ggf. eingeschränkten Baurecht.

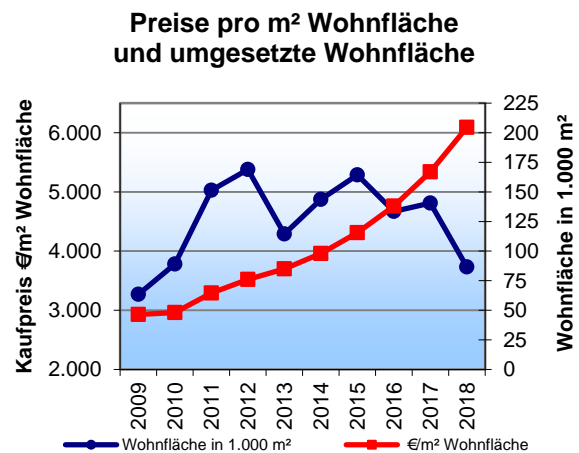
Wie schon im Vorjahr wurden 2018 die meisten Objekte in gehobenen Lagen im Innenstadtbereich sowie in mittleren Lagen im sonstigen Stadtgebiet gekauft. Die Umsätze im Geschosswohnungsbau waren im Jahr 2018 sehr hoch, die Preise stiegen weiterhin an.

3.7 Wohnungs- und Teileigentum

3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen*

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

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Wohnfläche in m ²	€/m ² Wohnfläche (Anzahl)**
2009	589	202,2	63.407	2.930 (517)
2010	869	287,2	89.058	2.960 (778)
2011	1.644	540,2	151.348	3.290 (1.482)
2012	1.800	661,8	169.004	3.520 (1.593)
2013	1.263	466,5	114.476	3.700 (1.101)
2014	1.593	604,4	143.697	3.960 (1.435)
2015	1.839	769,5	164.361	4.310 (1.700)
2016	1.548	675,4	133.497	4.760 (1.399)
2017	1.606	798,7	140.628	5.340 (1.502)
2018	1.094	526,1	86.548	6.090 (953)



* Definition Neubau bis 2016: Berichtsjahr und Vorjahr, Definition Neubau ab 2017: Berichtsjahr und 2 Vorjahre

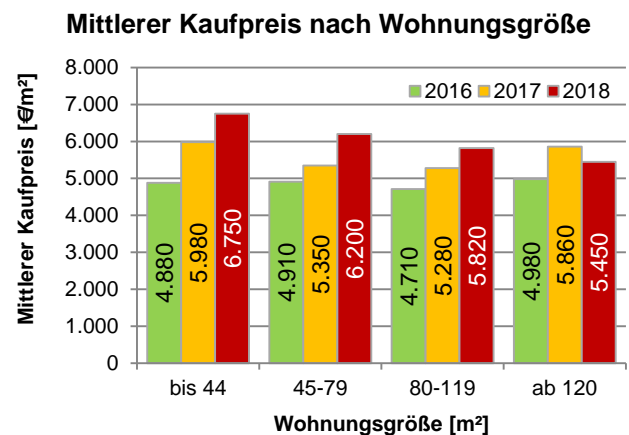
**jeweils aus 90%-Stichprobe, nur geeignete Kaufverträge

Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen liegt 2018 bei rd. 80 m² (2017: rd. 88 m², 2016: rd. 89 m²).

3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

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

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Wohnungsgröße bis 44 m²				
2016	64	4.880	3.680	6.230
2017	112	5.980	4.520	7.330
2018	180	6.750	5.020	8.390
Wohnungsgröße 45 - 79 m²				
2016	531	4.910	3.160	7.110
2017	516	5.350	3.720	7.320
2018	323	6.200	4.480	8.070
Wohnungsgröße 80 - 119 m²				
2016	717	4.710	2.930	7.290
2017	583	5.280	3.240	7.970
2018	280	5.820	3.490	8.440
Wohnungsgröße 120 m² und größer				
2016	183	4.980	2.280	8.610
2017	150	5.860	2.490	10.040
2018	107	5.450	3.010	9.250



Lange war in Frankfurt die Besonderheit zu beobachten, dass große Wohnungen sehr hohe Preise erzielten. 2018 liegt der durchschnittliche Kaufpreis von Wohnungen mit Wohnfläche ab 120 m² erstmals seit mehr als 10 Jahren wieder unter den Preisen für kleinere Wohnungen.

Insgesamt waren bei Wohnungen der Wohnungsgrößen „bis 44 m²“, „45-79 m²“ und „80-119 m²“ Preissteigerungen von 10 bis 16 % zu beobachten. Der durchschnittliche Preis für Neubaueigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße von „120 m² und größer“ sank im Vergleich zum Vorjahr um rd. 7 %. Allerdings wurden 2018 auch nur 5 % der großen Wohnungen in sehr guten Lagen verkauft (2017: rd. 18 %), während rd. 23 % der großen Wohnungen in einfachen Lagen verkauft wurden (2017: rd. 4 %).

Die Untersuchung nach Wohnungsgrößen wird mit diesem Marktbericht auf die Standard-Wohnungsgrößen des Immobilienmarktberichtes Deutschland umgestellt, um eine bundesweite Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Statt der bisherigen sieben Größenklassen (bis 30 m², 31-50 m², 51-70 m², 71-90 m², 91-110 m², 111-130 m², über 130 m²) wurden daher nur noch die oben dargestellten Größenklassen untersucht.

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Stadtbezirken

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

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Alt-/Innenstadt, Bahnhof-/Gutleutviertel/Gallus (1, 9, 15 u. 16)												
2017	4	5.220	6	3.130	21	4.860	0	-	93	5.380	524	6.190
2018	5	6.020	5	2.910	61	5.750	0	-	87	5.820	294	6.820
Westend (10, 11 u. 17-19)												
2017	73	8.230	3	5.950	40	5.680	10	5.020	16	5.560	1	..
2018	73	9.280	3	7.420	48	6.590	7	6.180	23	7.880	0	-
Nordend, Ostend (12-14, 20-23 u. 25)												
2017	67	5.770	16	6.030	98	4.680	5	5.600	26	5.840	26	8.090
2018	91	5.960	12	5.230	72	5.040	2	..	16	6.220	8	9.380
Riederwald, Fechenheim (26 u. 51)												
2017	6	5.060	7	2.860	19	2.340	7	1.860	4	3.480	59	6.020
2018	4	3.910	3	4.730	15	2.510	4	2.740	0	-	109	6.240
Bornheim (24, 27-29)												
2017	36	4.630	6	4.280	26	3.920	3	4.530	8	5.610	9	6.460
2018	28	5.340	3	4.410	15	4.310	1	..	6	5.010	0	-
Sachsenhausen, Westhafen (30-33 u. 70)												
2017	33	5.330	14	4.530	76	3.440	17	3.610	96	6.030	131	5.610
2018	22	5.940	19	4.000	93	3.990	15	4.030	52	6.200	60	6.190
Bockenheim (34)												
2017	17	4.480	6	3.680	18	3.700	24	2.600	11	4.810	122	5.510
2018	19	5.380	4	5.300	23	4.990	24	3.400	16	5.430	56	5.960
Niederrad, Schwanheim (37 u. 53)												
2017	7	3.460	6	2.510	57	2.630	6	3.190	16	3.490	63	3.970
2018	12	3.690	4	3.340	40	3.170	5	3.460	12	3.790	74	5.780
Oberrad (38)												
2017	2	..	0	-	38	2.420	6	2.920	3	4.250	30	4.670
2018	0	-	0	-	52	2.910	0	-	4	3.330	6	4.280
Seckbach, Bergen-Enkheim (39 u. 68)												
2017	0	-	0	-	11	2.820	3	3.630	13	3.840	23	5.370
2018	3	2.120	1	..	16	3.120	3	2.400	24	4.210	16	5.550
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Hedderheim, Niederursel (40-43 u. 48)												
2017	12	3.490	3	3.460	75	2.800	6	3.020	12	3.530	47	4.150
2018	4	3.600	5	3.800	149	2.820	36	4.090	13	4.310	51	5.410
Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim (44-47)												
2017	3	3.970	17	3.590	95	3.120	5	3.330	28	4.310	26	5.080
2018	2	..	10	3.950	84	3.500	14	4.190	49	4.400	28	5.350
Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach, Riedberg (49, 50 u. 64-67)												
2017	0	-	0	-	56	2.030	10	2.630	43	4.130	176	4.910
2018	0	-	0	-	43	2.280	7	2.970	41	4.610	94	5.460
Griesheim, Nied (54 u. 56)												
2017	3	3.020	0	-	73	2.290	3	3.300	14	3.340	78	4.140
2018	6	1.790	0	-	87	2.480	5	3.420	11	3.640	81	5.060
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim (57 u. 60-63)												
2017	8	2.220	5	2.210	56	2.240	7	2.160	14	3.130	40	4.060
2018	3	2.670	11	2.850	52	2.450	12	2.300	14	3.340	35	5.970

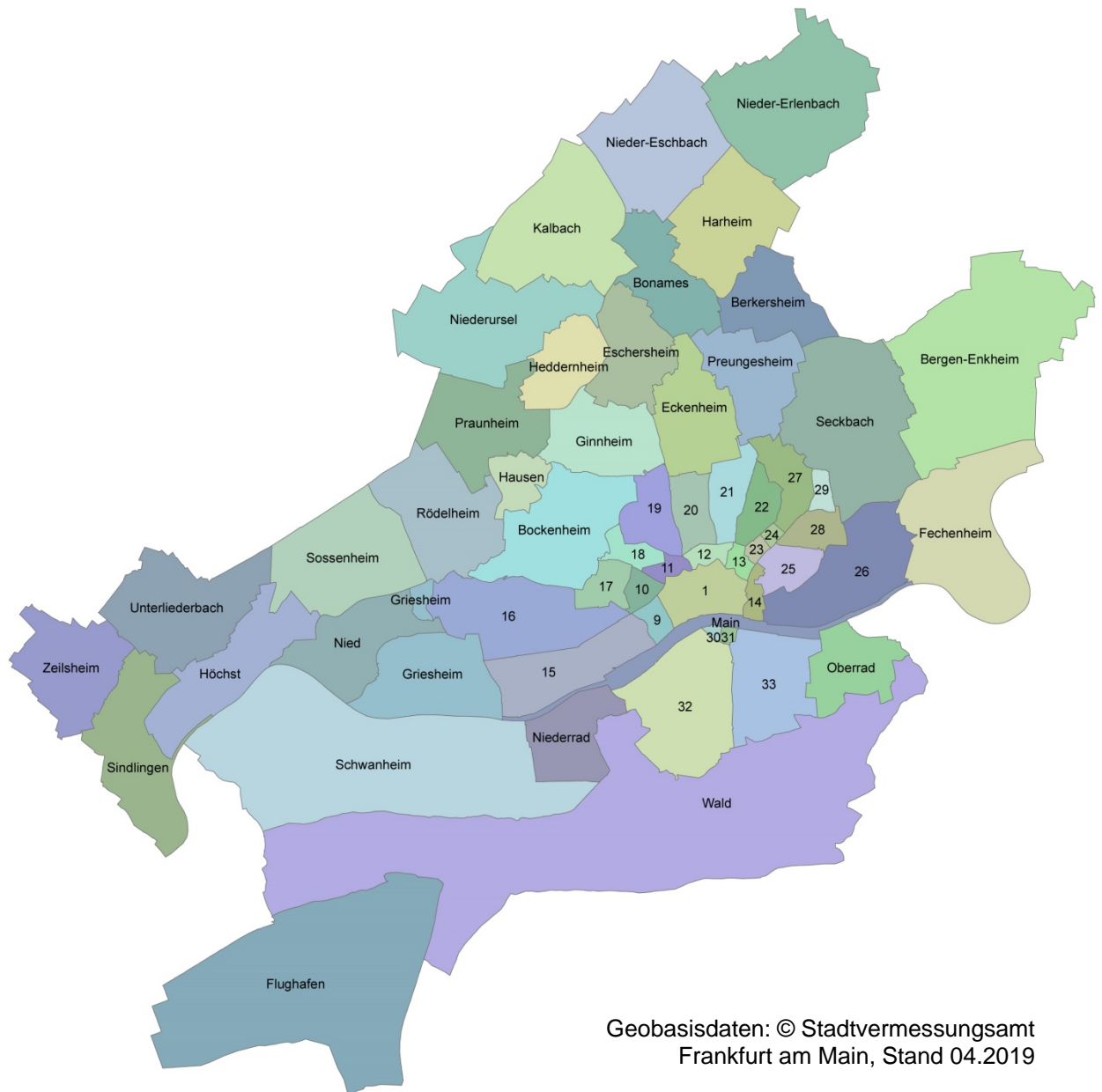
Die Zahlen in den Klammern sind die Nummern der Grundbuchbezirke

Die Wohnbauprojekte im Bereich westliche Ferdinand-Happ-Straße bis zur Honsellbrücke liegen in der Gemarkung Frankfurt Bezirk 26, die in der vorstehenden Tabelle zum Bereich Riederwald/Fechenheim zugeordnet ist.

Die mittleren Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen sind 2018 im Vergleich zum Vorjahr in nahezu allen Stadtteilen gestiegen. Ein durchschnittlicher Kaufpreis von unter 5.000 €/m² stellt im Berichtsjahr die absolute Ausnahme dar. Während im Westend keine neuen Eigentumswohnungen auf dem Markt kamen, lag der durchschnittliche Preis in den Stadtteilen „Nordend, Ostend“ bei über 9.000 €/m² Wohnfläche.

Der starke Preisanstieg bei Neubau-Eigentumswohnungen in den Stadtteilen „Niederrad, Schwanheim“ und „Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim“ von über 45 % erklärt sich dadurch, dass 2018 viele sehr kleine Wohnungen in Wohnheimen/Apparthäusern zum Verkauf kamen, für die durchschnittlich mehr als 7.000 €/m² Wohnfläche (Niederrad) bzw. mehr als 6.000 €/m² Wohnfläche (Höchst) gezahlt wurden.

Übersicht über die Gemarkungen im Bereich der Stadt Frankfurt am Main



Die Gemarkungen in der Innenstadt werden mit Nummern bezeichnet, z. B. „Frankfurt Bezirk 1“. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden in der Karte nur die Nummern der Gemarkungen dargestellt. Niederursel beinhaltet die Gemarkungen „Niederursel/F.“ und „Niederursel/H“.

Der Westhafen liegt im Bereich der Gemarkung Main. Der Stadtbezirk Dornbusch ist in den Gemarkungen Ginnheim und Eckenheim enthalten. Das Baugebiet Riedberg befindet sich in der Gemarkung Kalbach. Der Bereich Frankfurter Berg ist Bestandteil der Gemarkung Bonames. Eine Übersichtskarte mit den Stadtteilen findet sich unter 1.2, S. 8.

3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

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

Baujahr/Mietstatus	2016		2017		2018	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
bis 1918	248	4.660	267	5.520	265	6.100
- hiervon vermietet	16	3.810	39	3.740	29	4.350
- hiervon unvermietet	232	4.730	231	5.830	239	6.290
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
1919-1949	107	3.220	87	3.710	79	3.930
- hiervon vermietet	29	2.640	9	3.080	14	3.510
- hiervon unvermietet	81	3.700	79	3.820	65	4.100
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
1950-1977	898	2.530	786	3.040	852	3.340
- hiervon vermietet	192	2.220	107	2.800	66	2.670
- hiervon unvermietet	706	2.610	673	3.050	777	3.390
- Mietstatus unbekannt	2	..	0	-	7	4.460
1978-1990	109	3.040	109	3.030	129	3.710
- hiervon vermietet	22	2.680	16	2.700	4	3.960
- hiervon unvermietet	86	3.100	93	3.080	126	3.690
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
ab 1991 ohne Neubau	400	4.000	399	4.780	371	5.040
- hiervon vermietet	59	3.230	36	4.200	19	4.240
- hiervon unvermietet	338	4.160	363	4.880	349	5.110
- Mietstatus unbekannt	2	..	2	..	3	5.930
Neubauten	1.548	4.850	1.390	5.420	895	6.140
- hiervon vermietet	1	..	1	..	2	..
- hiervon unvermietet	1.544	4.850	1.389	5.420	891	6.140
- Mietstatus unbekannt	3	4.080	0	-	2	..

In allen Baujahresklassen waren 2018 Preissteigerungen zu verzeichnen. Spitzenreiter mit einem rd. 22 % höheren Durchschnittspreis im Vergleich zum Vorjahr waren dabei Wohnungen der Baujahre „1978-1990“. Neubauten konnten einen Anstieg von rd. 13 % verzeichnen, die Preise für Altbauwohnungen stiegen um rd. 11 %. Für Wohnungen der Baujahre „1950-1977“ wurde rd. 10 % mehr gezahlt als 2017. Ein Preisanstieg von rd. 6 % war bei Wohnungen der Baujahre „1919-1949“ und „ab 1991 ohne Neubauten“ zu beobachten.

Während der mittlere Preis pro m² Wohnfläche 2017 bei Alt- und Neubauten erstmals über 5.000 €/m² lag, betrug der mittlere Kauf-

preis 2018 sogar mehr als 6.000 €/m². In der Baujahresklasse „ab 1991 ohne Neubau“ überstieg der durchschnittliche Kaufpreis 2018 erstmals 5.000 €/m² Wohnfläche. Die Preise für Altbauten (Baujahr vor 1919) und für neuere Wohnungen (Baujahr ab 1991) stiegen deutlich stärker als für Wohnungen der Baujahre 1919 bis 1990.

3.7.5 Umwandlungen

Die Zahl der Umwandlungen von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen ist 2018 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 30 % gesunken. Rund 80 % der umgewandelten Wohnungen lagen im Bereich der Innenstadt, in der die Anzahl der Umwandlungen nur um rd. 17 % gesunken ist (im sonstigen Stadtgebiet um rd. 58 %). Die meisten Wohneinheiten wurden 2018 in einem Objekt im Bahnhofsviertel umgewandelt (rd. 20% der insgesamt umgewandelten Einheiten).

Anzahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten in innerstädtischen Bezirken

	Innenstadt (Bezirke 1 – 34)						Sonstiges Stadtgebiet		Ins-gesamt
	West-end	Nord-end	Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel	Sachsen-hausen	Bocken-heim	Born-heim	Schwan-heim	Sonstige	
2016	78	138	0	72	19	6	184	165	662
2017	183	130	12	41	0	34	41	150	591
2018	23	161	96	21	24	31	3	54	413

Die im Grundbuch eingetragenen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nahmen 2018 im Vergleich zu den Vorjahren weiter deutlich ab. Damit wird wie schon in den Vorjahren lediglich die Hälfte der baurechtlich genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Grundbuch gewahrt. Dieses Phänomen zeigt sich vor allem in den sogenannten Milieuschutzgebieten, wo die Eigentümer aus Sorge vor einer evtl. bevorstehenden Erschwerung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorsorglich die Abgeschlossenheitsbescheinigung 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 ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2016	1.826	4.790	2.460	7.540	86	30	153
2017	1.636	5.360	2.780	8.350	85	29	149
2018	1.124	5.950	3.400	8.700	74	20	139

3.7.5.2 Erstverkauf aus Umwandlung (nach Baujahresklassen)

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

Baujahre bis 1918

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2016	134	4.790	2.080	7.660	84	19	173
2017	126	6.770	2.740	10.630	69	26	124
2018	117	7.270	3.140	11.290	60	25	106

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2016	108	2.770	1.190	5.410	73	30	135
2017	61	3.210	910	6.360	81	40	135
2018	46	3.140	1.760	5.000	75	41	114

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2016	267	2.720	1.430	5.490	66	26	131
2017	202	3.390	1.130	6.490	68	24	115
2018	207	3.790	670	7.900	62	20	114

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2016	7	2.920	1.190	5.280	67	22	141
2017	2	..	..	..	..	..	..
2018	4	3.450	2.150	4.210	104	74	122

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2016	26	2.790	2.260	3.190	68	42	87
2017	6	2.870	2.280	3.410	82	50	126
2018	9	4.330	3.880	4.500	71	46	104

3.7.5.3 Weiterverkauf (nach Baujahresklassen)

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

Baujahre bis 1918

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2016	179	4.640	1.890	7.650	76	23	144
2017	190	4.610	1.670	7.980	78	21	154
2018	190	5.400	1.860	9.190	74	14	153

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2016	57	3.460	1.070	7.070	67	22	129
2017	70	3.520	1.360	6.310	69	33	113
2018	76	3.900	1.210	7.370	69	27	116

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2016	635	2.480	710	4.740	61	20	109
2017	596	2.950	940	5.440	61	24	106
2018	656	3.290	1.200	5.910	62	16	117

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2016	105	3.130	1.690	5.400	69	19	129
2017	95	3.140	1.620	5.200	74	21	138
2018	106	3.660	1.520	6.100	67	21	128

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2016	349	3.770	1.970	6.250	78	29	138
2017	387	4.390	1.980	7.350	81	29	145
2018	348	4.770	2.170	7.980	81	30	144

Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2016	4	2.830	520	4.290	89	54	171
2017	16	4.910	3.530	6.590	88	33	136
2018	10	4.680	3.570	6.030	80	49	112

3.7.6 Teileigentum

3.7.6.1 Tiefgaragenplätze und Garagen (geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

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	2016		2017		2018	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	1.245	23.800	1.158	24.900	611	26.700
Innenstadt (Bezirke 1-33)	631	28.000	749	27.600	410	29.300
Restliches Stadtgebiet	565	20.600	375	20.300	190	21.500

Garagen	2016		2017		2018	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	53	14.100	55	15.400	53	19.400
Innenstadt (Bezirke 1-33)	21	24.000	23	20.300	25	26.300
Restliches Stadtgebiet	32	8.600	32	11.800	31	16.800

3.7.6.2 Läden, Lager, Büronutzung

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

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

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

3.8 Indizes

3.8.1 Bodenpreisindizes

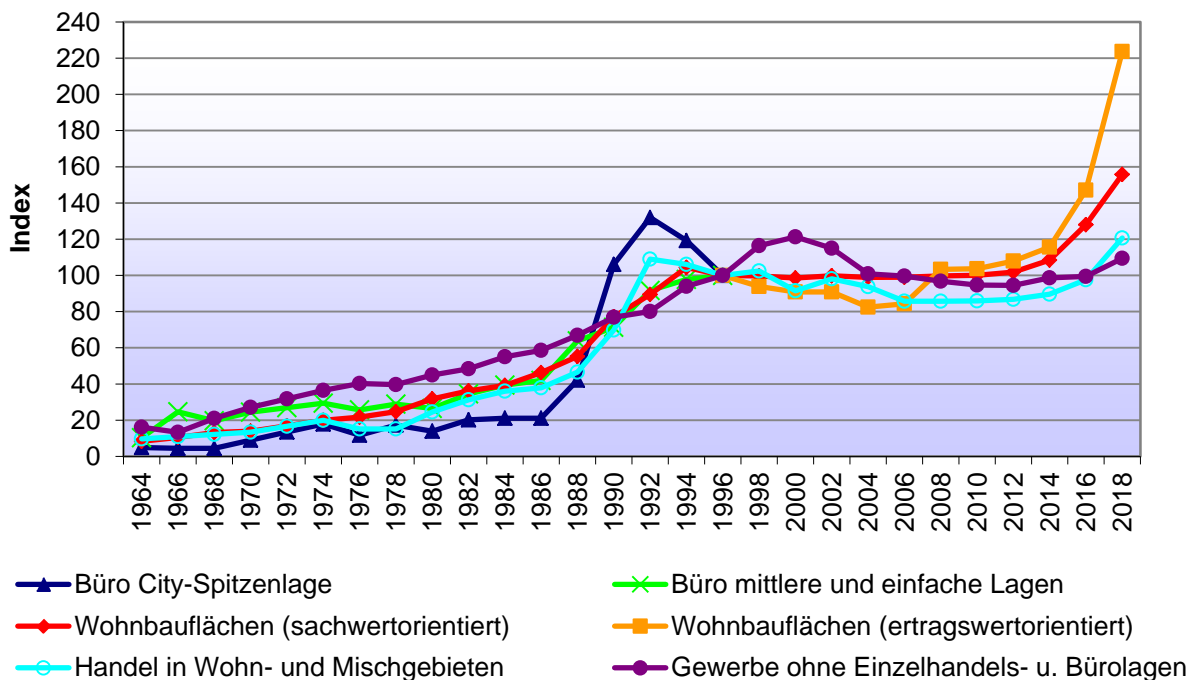
Die Bodenpreisindizes werden gem. § 11 ImmoWertV, nach der Art der zulässigen baulichen Nutzung unterschieden, jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. im Bereich Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet. Im Bereich Büro ergaben sich 1996 durch Umklassifizierung von Bodenrichtwertzonen Stichprobenänderungen. Die Bodenpreisindizes für Bürogrundstücke werden daher in der folgenden Tabelle nicht mehr aufgeführt. Stattdessen wird die Entwicklung des Bodenwertniveaus von Bürogrundstücken auf der folgenden Seite dargestellt.

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

Bodenpreisindizes

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



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

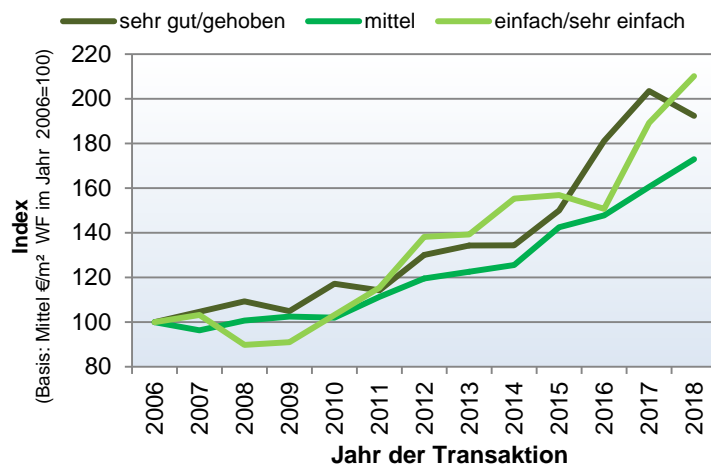
Entwicklung Bodenwertniveau Bürogrundstücke

	City-Westend WGfZ 5,0	City-Rand WGfZ 3,0	Subzentren WGfZ 2,0	Sonstige Lagen WGfZ 1,0
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1997	87,0	90,0	90,4	85,1
1998	87,0	80,0	90,4	85,1
1999	87,0	80,0	90,4	85,1
2000	87,0	80,0	90,4	85,1
2001	87,0	90,0	90,4	90,0
2002	93,5	93,9	93,1	97,8
2003	93,5	93,9	93,1	88,1
2004	80,8	78,2	83,8	78,3
2005	72,3	66,5	79,1	68,5
2006	68,0	66,5	74,5	68,5
2007	72,3	66,5	74,5	68,5
2008	72,3	66,5	60,5	62,6
2009	57,8	52,8	55,9	50,9
2010	57,8	52,8	45,6	46,9
2011	59,5	46,9	41,9	39,1
2012	59,5	46,9	41,9	39,1
2013	62,9	46,9	41,9	39,1
2014	62,9	46,9	41,9	39,1
2015	74,8	46,9	41,9	39,1
2016	80,8	46,9	41,9	39,1
2017	91,0	46,9	41,9	39,1
2018	98,6	46,9	41,9	39,1
2019	113,1	54,8	46,5	47,0

3.8.2 Indizes für Reihemittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften

Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohnfläche] für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt der Gutachterausschuss einen Index. Der Index basiert auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Der Teilmarkt ist zusätzlich nach Lagen untergliedert. Der Index für die sehr gute/gehobene Lage wird in 2018 vor allem durch Transaktionen von Objekten älterer Baujahre beeinflusst.

	Lage		
	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100
2007	105	96	103
2008	109	101	90
2009	105	102	91
2010	117	102	103
2011	114	111	115
2012	130	120	138
2013	134	123	139
2014	134	126	155
2015	150	142	157
2016	181	148	151
2017	203	161	189
2018	192	173	210



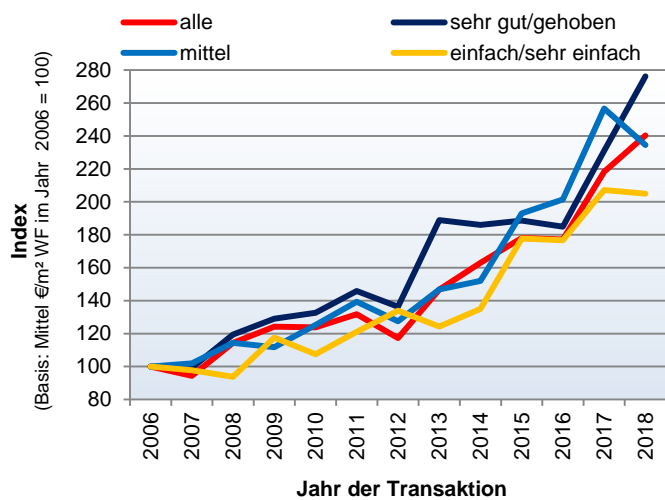
3.8.3 Indizes für Mehrfamilienhäuser

Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohn-/Nutzfläche] für Mehrfamilienhäuser ermittelt der Gutachterausschuss Indizes. Sie basieren 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. Neubauten (Beurkundungsjahr und 4 Vorjahre) wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Aufgrund eines oft geringen Stichprobenumfangs und der Tatsache, dass auch häufig schwer veräußerbare Objekte zum Verkauf kommen, spiegeln verschiedene Indizes unter 3.8.3.1 und 3.8.3.2 (S. 36) nicht in jedem Fall die reale Marktentwicklung von 2017 auf 2018 wider.

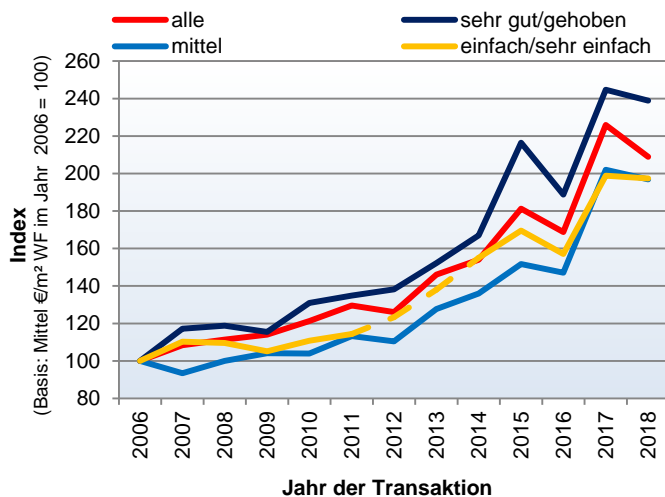
3.8.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr bis 1949)

	Lage			
	alle	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100	100
2007	94	99	102	98
2008	114	119	114	94
2009	124	129	112	118
2010	124	133	125	107
2011	132	146	139	121
2012	117	136	128	134
2013	147	189	147	124
2014	163	186	152	135
2015	178	189	193	178
2016	177	185	201	177
2017	218	231	257	207
2018	240	276	234	205



3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950 ohne Neubau

	Lage			
	alle	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100	100
2007	108	117	93	110
2008	111	119	100	110
2009	114	115	104	105
2010	121	131	104	111
2011	130	135	113	114
2012	126	138	110	123
2013	146	152	128	..
2014	154	167	136	..
2015	181	216	152	170
2016	169	189	147	157
2017	226	245	202	199
2018	209	239	197	197



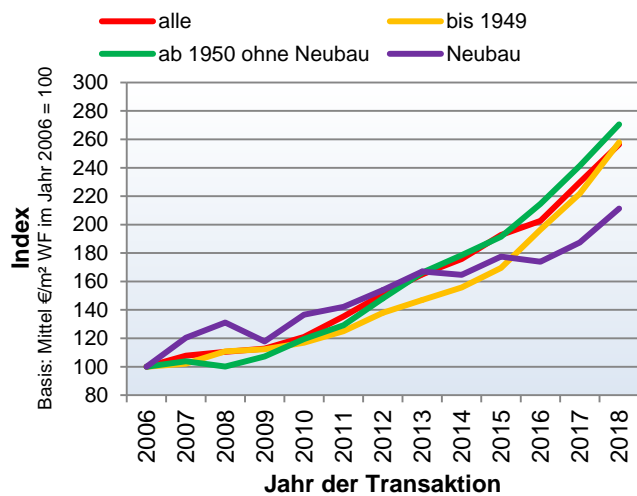
3.8.4 Indizes für Eigentumswohnungen

Für die Entwicklung des relativen Kaufpreis [€/m² Wohnfläche] für Eigentumswohnungen ermittelt der Gutachterausschuss Indizes. Sie basieren auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeigneten Überlassungsverträge aus Wohnungen, Dachgeschosswohnungen, Atelierwohnungen, Luxuswohnungen, Penthäusern, Maisonnetten und Souterrainwohnungen in Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil von maximal 20% ein. Die Teilmärkte der Eigentumswohnungen sind zusätzlich in Baujahres- und Lagestufen untergliedert.

Neubauten sind abweichend zum restlichen Marktbericht Objekte, die im Registrierjahr oder dem Vorjahr erbaut wurden.

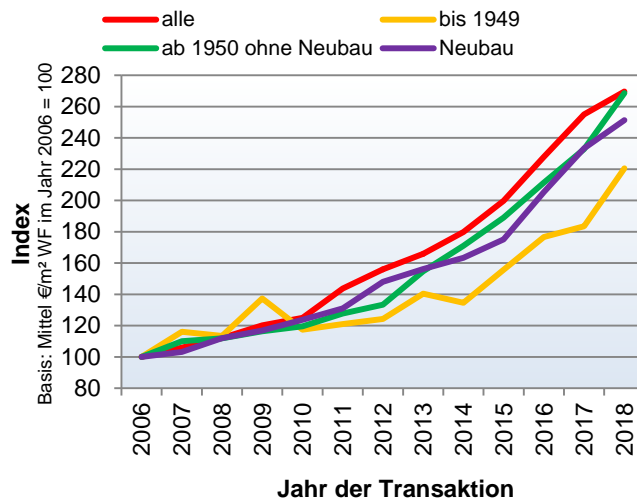
3.8.4.1 Eigentumswohnungen - sehr gute und gehobene Lage

	Baujahre			
	alle	bis 1949	ab 1950 ohne Neubau	Neubau
2006	100	100	100	100
2007	108	102	104	120
2008	111	111	100	131
2009	113	112	107	118
2010	121	117	120	137
2011	135	125	129	141
2012	151	138	148	154
2013	165	147	166	167
2014	176	156	178	165
2015	193	170	191	177
2016	203	196	215	174
2017	230	222	241	187
2018	256	258	270	211



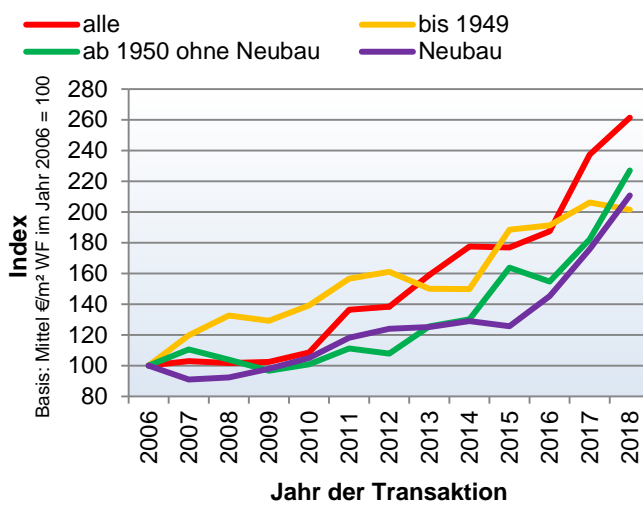
3.8.4.2 Eigentumswohnungen - mittlere Lage

	Baujahre			
	alle	bis 1949	ab 1950 ohne Neubau	Neubau
2006	100	100	100	100
2007	106	116	110	103
2008	112	113	112	112
2009	120	137	116	117
2010	125	118	120	124
2011	144	121	128	131
2012	156	124	133	148
2013	166	140	155	156
2014	180	135	171	163
2015	200	156	189	175
2016	228	177	211	205
2017	255	184	233	233
2018	270	221	269	251



3.8.4.3 Eigentumswohnungen – einfache und sehr einfache Lage

	Baujahre			
	alle	bis 1949	ab 1950 ohne Neubau	Neubau
2006	100	100	100	100
2007	103	120	111	91
2008	102	133	104	92
2009	102	129	97	98
2010	109	139	101	105
2011	136	157	111	118
2012	138	161	108	124
2013	159	150	126	125
2014	177	150	130	129
2015	177	188	164	126
2016	187	191	155	145
2017	237	206	182	176
2018	261	202	227	211



3.9 Wertrelevante Daten

3.9.1 Bodenrichtwerte

3.9.1.1 Bodenrichtwertentwicklung

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

Bodenwertentwicklung zum 01.01.2019 (Basis: Bodenrichtwerte 2018)

Büronutzung

City - Bankenviertel	+ 18 %
City - Westend	+ 15 %
City - Innenstadt	+ 20 %
City-Rand	+ 17 %
Subzentren	+ 10 %
Sonstige Lagen	+ 20 %

Geschäftslage Einzelhandel (o. Flughafen)

Citylage - Ia	+ 3 %
Citylage - Ib	0 %
Citylage - Ic	0 %
Stadtteilzentren	0 %

Gewerbegebiete

Gewerbe, gute Lage (tlw. Handel)	+ 10 %
Gewerbegebiet (klassisch)	+ 10 %
Gewerbegebiet (industriell geprägt)	+ 10 %

Geschosswohnungsbaugebiete

Sehr gute Lage	+ 40 %
Gehobene Lage	+ 40 %
Mittlere Lage	+ 40 %
Einfache Lage	+ 40 %
Sehr einfache Lage	+ 40 %

Eigenheimgebiete

Sehr gute Lage	+ 20 %
Gehobene Lage	+ 20 %
Mittlere Lage	+ 30 %
Einfache Lage	+ 15 %
Sehr einfache Lage	+ 15 %

Historisch gewachsene Ortskerne

Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt	+ 40 %	Alte Ortskerne - Sachwertmarkt	+ 30 %
-----------------------------------	--------	--------------------------------	--------

3.9.1.2 Bodenrichtwerte mit Lageklassifizierung

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

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt (§ 196 BauGB).

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 Zonierung 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 Sachverständigen festzustellen. Besonderheiten, wie z. B. Denkmalschutz, Rechte an Grundstücken oder U- und S-Bahn-Unterführungen, werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Lagen

Bei der Darstellung der Bodenrichtwerte geht aus der Zonennummer die Lage hervor (dritte Ziffer der „Klammerzahl“ des Bodenrichtwertes, siehe auch Kapitel 3.2, S. 13). Die Lageeinstufung in den Wohnbaugebieten erfolgte ausschließlich aufgrund der Bodenrichtwerthöhe. In den gezahlten Kaufpreisen spiegelt sich der Einfluss 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 bis 2018 sind flurstücksgenau und kostenlos im Internet unter bodenrichtwerte.frankfurt.de einsehbar.

Weitere Möglichkeiten, wie Sie Bodenrichtwerte erhalten können, finden Sie im Kapitel 4.3 (Seite 68).



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 am Main 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

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 Flächen im Dachgeschoss soweit keine detaillierteren Erkenntnisse vorliegen mit 66% (ab 2019 75%) 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. Falls sich im Untergeschoss Wohnräume oder Büro/Handelsflächen befinden, sind diese anteilmäßig in die WGfZ einzubeziehen.

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

3.9.1.3.3 Eigenheimnutzung

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

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

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

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

3.9.1.3.4 Einzelhandel

Die folgenden Ausführungen wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im 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 ableitbar.

Besonderheit bei Handelsimmobilien:

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

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

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

- Modellannahmen** für den Tabellenwert des angegebenen WGFZ-Zu- / Abschlags pro Δ WGFZ 1,0:
- komplette Überbauung des Teilgrundstücks (GRZ = 1,0)
 - gleiche Fläche pro Stockwerk, d. h. ein Geschoss entspricht Δ WGFZ 1,0
 - 5 Obergeschosse
 - 10 m Straßenfront (Eingang/Schaufenster) im EG
 - 20 m Ladentiefe im EG
 - UG nur in City 1a-Lage als weiteres Geschoss mit Baukosten, Ertrag (Miete für Einzelhandel) und als Δ WGFZ 1,0 berücksichtigt
 - Nutzung: UG (1a), EG und 1. OG: Einzelhandel
 - Nutzung: ab 2. OG Einzelhandel (1a) bzw. Praxis/ Büro/ Wohnung

Umrechnungskoeffizient je Teilmarkt und Abweichung von Δ WGFZ 1,0 [€/m²]:

Teilmärkte im Einzelhandel	linearer Änderungswert je abweichende WGFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren)	Anwendungsbereich
City 1a	2.000 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstabler Wache (4520)		
City 1b	850 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1c	530 €/m ²	WGFZ zw. 2,0-6,0
dezentrale Einkaufslagen	710 €/m ²	WGFZ zw. 1,5-4,0
sonstige Nahversorgungsgebiete	Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus	

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

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

Berechnung Bodenrichtwert (Teilmarkt Einzelhandel):

WGFZ Bewertungsobjekt - WGFZ Bodenrichtwertzone = Δ WGFZ

BRW + (Δ WGFZ x Umrechnungskoeffizient) = individueller BRW

Beispiel 1: City 1a; z. B. BRW-Zone 4510 (Zeil); BRW 34.000 €/m² bei WGFZ 5,0; Bewertungsobjekt: WGFZ 4,2; Koeffizient = 2.000 €/m² (s. 3.9.1.3.4, S. 42)
WGFZ 4,2 - WGFZ 5,0 = Δ 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 €/m² bei WGFZ 2,5; Bewertungsobjekt: WGFZ 3,2; Koeffizient = 710 €/m² (s. 3.9.1.3.4, S. 42)

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

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

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. 41).

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

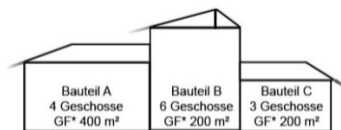
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte 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 €/m² bei WGFZ 4,0; Grundstücksfläche = 1.000 m² (insgesamt); 800 m² Grundstücksfläche bebaut; Koeffizient = 850,- €/m² (s. 3.9.1.3.4, S. 42)

Querschnitt:



Längsschnitt



* GF = Geschossfläche pro Geschoss

für Bauteil A (Δ WGFZ 0,0): BRW-Umrechnung auf WGFZ 4,0 (entspricht 4 Geschossen o. UG)

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

für Bauteil C (Δ WGFZ -1,0): BRW-Umrechnung auf WGFZ 3,0 (entspricht 3 Geschossen o. UG)

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

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

Grundfläche Bauteil A entspricht 50% der überbauten Flurstücksfläche

Grundfläche Bauteil B entspricht 25% der überbauten Flurstücksfläche

Grundfläche Bauteil C entspricht 25% 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 3 % 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 Gutachterausschuss 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. 48 f.) wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2018 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 führen z. T. zu einer erheblichen Reduzierung der Liegenschaftszinssätze (3.1, S. 12).

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. 65) ermittelten Nettoanfangsrenditen eine gute Kontrollmöglichkeit des ermittelten Verkehrswertes dar.

Die folgenden Liegenschaftszinssatzermittlungen wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2018 vorgenommen, Liegenschaftszinssätze aus dem Jahr 2017 wurden entsprechend angepasst. 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: 2017 u. 2018**)

	BRW – schlüssel ¹	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Bankenviertel/ Westend/	461	10	2,3	0,5	3,0	2,4	0,74	35	18.628
City-Innenstadt	462	10	2,9	1,4	4,5	2,7	1,01	32	4.030
City-Rand	463	15	3,0	1,4	5,2	2,6	1,07	39	10.966
Subzentren	464	18	4,6	1,8	7,8	4,5	1,88	38	13.479
Sonstige Lagen	465	8	4,1	1,9	5,4	4,0	1,13	39	7.220

¹Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonennummer

Die zugrunde gelegten Veräußerungen fanden in den Jahren 2017 und 2018 statt. Nach Auffassung des Gutachterausschusses stellen diese allerdings nicht immer die aktuelle Marktlage dar (Stichprobenumfang, etc.).

Die Liegenschaftszinssätze 2018 liegen teilweise deutlich niedriger als 2017. Diese Entwicklung zeigt sich in fast allen Bürolagen, was darauf zurück zu führen ist, dass stadtweit die Nachfrage nach Büroobjekten, möglichst mit guten Mietkonditionen, gestiegen ist. Für den Kaufentscheid spielt neben der Lage auch die Laufzeit der Mietverträge, die Höhe der Mieterträge und die Mieterbonität eine wichtige Rolle.

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: 2017 und 2018**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohnfläche [m ²]
sehr gut	17	2,0	0,8	3,1	2,1	0,76	32	624
gehoben	54	1,7	0,1	3,5	1,7	0,86	28	646
mittel	47	2,3	0,5	3,6	2,3	0,95	28	669
einfach/ sehr einfach	33	2,6	0,7	4,7	2,5	1,03	31	430

3.9.2.3 Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (gem. genutzt), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2017 und 2018**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
sehr gut	2	..	..	..	..	..	..	..
gehoben	34	1,7	0,2	3,2	1,8	0,78	28	604
mittel	35	2,2	0,6	4,3	2,0	0,94	26	990
einfach/ sehr einfach	27	3,0	-0,4	7,8	2,8	2,40	26	339

Bei den herangezogenen Objekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem gewerblichen Flächenanteil unter 20 %. Es wurden nur Mehrfamilienhäuser in Wohnungsbaugebieten berücksichtigt. **Die zugrunde gelegten Veräußerungen stammen aus den Jahren 2017 und 2018.**

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: 2017 und 2018**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Alle Lagen	2	..	..	..	..	..	..	..

3.9.2.6 Einfamilienwohnhäuser

(bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, **Daten: 2018**)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2018 (gültig bis 31.05.2020) inkl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie

Für Einfamilienhäuser werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.9.8.2, S. 66)
ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können).

3.9.2.6.1 Zentrale Lage

(Alle Lagen, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, 100%-Stichprobe, **Daten: 2018**)

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: 2018**)

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	26	-0,1	-2,9	3,4	-0,3	1,70	25 Jahre
1950 - 1977	35	1,1	0,0	2,7	1,0	0,79	30 Jahre
1978 - 1990	7	1,0	0,7	1,6	0,9	0,29	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	7	1,5	1,3	1,9	1,5	0,22	
Neubau	1	..	..	..	..	..
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	26	1,5	-1,0	4,6	1,5	1,54	35 Jahre
1950 - 1977	37	2,4	0,9	4,2	2,3	0,85	40 Jahre
1978 - 1990	7	2,3	2,1	2,7	2,2	0,23	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	7	2,6	2,0	3,5	2,3	0,54	
Neubau	1	..	..	..	..	..

3.9.2.6.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

(90%-Stichprobe, **Daten: 2018**)

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	69	1,2	-1,2	4,7	1,1	1,47	25 Jahre
1950 - 1977	56	1,2	-1,0	3,5	1,0	1,14	30 Jahre
1978 - 1990	13	1,3	-0,3	2,4	1,3	0,69	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	25	1,5	0,6	2,4	1,5	0,45	
Neubau	6	1,4	0,8	2,1	1,4	0,57	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	69	2,8	0,6	6,1	2,8	1,27	35 Jahre
1950 - 1977	54	2,6	0,7	4,6	2,4	0,98	40 Jahre
1978 - 1990	13	2,7	1,0	3,9	2,8	0,72	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	25	2,5	1,6	3,4	2,5	0,47	
Neubau	6	2,2	1,4	2,9	2,2	0,62	

3.9.2.7 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., **Daten: 2018**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen, Verwendung Mietspiegel 2018 (gültig bis 31.05.2020) inklusive Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m², Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie

Für Eigentumswohnungen werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.9.8.3, S. 67) 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, 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, 90%-Stichprobe, **Daten: 2018**)

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	91	-1,6	-4,3	1,6	-1,5	1,31	25 Jahre
1950 - 1977	73	0,6	-1,9	3,2	0,6	1,18	30 Jahre
1978 - 1990	8	1,6	0,1	2,7	1,8	0,94	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	46	0,6	-0,4	1,5	0,6	0,51	
Neubau	15	1,1	0,1	2,0	1,0	0,58	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	92	0,2	-2,0	3,0	0,2	1,11	35 Jahre
1950 - 1977	73	1,5	-0,5	3,9	1,5	0,95	40 Jahre
1978 - 1990	8	2,4	1,2	3,5	2,4	0,91	RND = GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	45	1,4	0,4	2,4	1,4	0,51	
Neubau	14	1,7	0,6	2,5	1,7	0,57	

3.9.2.7.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

(90%-Stichprobe, Daten: 2017)

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	34	-1,0	-3,8	2,8	-0,7	1,49	25 Jahre
1950 - 1977	145	1,4	-1,5	4,5	1,2	1,55	30 Jahre
1978 - 1990	55	0,8	-1,2	2,4	0,7	0,59	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	46	1,1	-0,4	4,0	1,0	0,84	
Neubau	128	1,0	0,3	1,7	0,9	0,33	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	34	0,7	-1,9	3,8	0,8	1,29	35 Jahre
1950 - 1977	144	2,7	0,0	5,7	2,5	1,44	40 Jahre
1978 - 1990	55	2,0	0,4	3,2	1,9	0,51	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	46	2,0	0,5	5,0	1,9	0,87	
Neubau	127	1,7	0,9	2,5	1,6	0,37	

3.9.2.7.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

(90%-Stichprobe, Daten: 2017)

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	57	-1,0	-3,3	1,2	-1,0	0,95	25 Jahre
1950 - 1977	352	1,3	-1,2	4,2	1,2	1,06	30 Jahre
1978 - 1990	31	1,3	0,1	3,1	1,2	0,85	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	180	1,0	-0,2	2,4	1,0	0,54	
Neubau	386	1,1	0,3	2,0	1,0	0,40	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	57	1,0	-0,8	3,3	1,0	0,88	35 Jahre
1950 - 1977	354	3,0	0,4	6,0	2,9	1,07	40 Jahre
1978 - 1990	31	2,8	1,4	4,9	2,7	0,89	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	183	2,0	0,7	3,6	2,0	0,64	
Neubau	384	1,8	1,0	2,8	1,8	0,42	

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	
Discounter/ Fachmärkte	3,25	5,00	5,75	13,5 fach	15,0 fach	19,0 fach	30-40 Jahre
Anforderungen: Interne Modell-Spezifikation:	Ladenfläche < 1.500 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge 1.000 m ² NF, 11 €/m ² , 132.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 3.000 m ² Fläche, 300 €/m ² BRW, 900.000 € Bodenwert, RND 28 Jahre						
Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel	3,25	5,00	5,75	14,0 fach	15,0 fach	20,0 fach	30-40 Jahre
Anforderungen: Interne Modell-Spezifikation:	Ladenfläche > 1.500 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge 2.000 m ² NF, 9 €/m ² , 216.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 7.000 m ² Fläche, 300 €/m ² BRW, 2.100.000 € Bodenwert, RND 28 Jahre						
Gewerbe/ Werkstätten	5,00	6,00	6,75	13,0 fach	14,5 fach	16,5 fach	30-40 Jahre
Anforderungen: Interne Modell-Spezifikation:	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge 2.000 m ² NF, 7 €/m ² , 168.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 3.000 m ² Fläche, 200 €/m ² BRW, 2.100.000 € Bodenwert, RND 28 Jahre						
Pflegeheim	3,25	4,50	5,00	15,0 fach	16,5 fach	19,5 fach	40-50 Jahre
Anforderungen: Interne Modell-Spezifikation:	Ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge 7.500 m ² NF, 12 €/m ² , 1.080.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 9.000 m ² Fläche, 500 €/m ² BRW/GFZ 1,0, 4.500.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Hotel	2,75	3,50	4,50	16,0 fach	18,5 fach	20,5 fach	40-50 Jahre
Anforderungen: Interne Modell-Spezifikation:	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge 7.500 m ² NF, 15 €/m ² , 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 4.500 m ² Fläche, 750 €/m ² BRW/GFZ 2,0, 3.375.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Logistik	3,75	4,50	5,50	15,5 fach	18,0 fach	20,5 fach	30-40 Jahre
Anforderungen: Interne Modell-Spezifikation:	Hallenfläche > 3.000 m ² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge 7.500 m ² NF, 6 €/m ² , 360.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 10.000 m ² Fläche, 180 €/m ² BRW, 4.500.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Studentenwohnheim/ Mikroappartements	2,75	3,50	4,00	19,0 fach	21,0 fach	24,0 fach	40-50 Jahre
Interne Modell-Spezifikation:	7.500m ² NF, 20€/m ² , 1.800.000€ Jahresrohertrag, 12% BWK 4.500m ² Fläche, 700€/m ² BRW/ GFZ 2,0, 3.150.000€ Bodenwert, RND 50 Jahre						
betreutes Wohnen	3,25	4,00	4,75	15,5 fach	17,0 fach	19,0 fach	40-50 Jahre
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m ² NF, 15 €/m ² , 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 4.500 m ² Fläche, 700 €/m ² BRW/GFZ 2,0, 3.150.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						

*Rohertragsfaktor gerechnet

3.9.2.9 Veränderung der Liegenschaftszinssätze bei abweichenden Eingangsgrößen

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

3.9.3 Gebäudefaktoren

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

3.9.3.1 Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen), geeignete KV, 90%-Stichprobe, **Daten: 2018**)

Gebäudefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Baujahr bis 1918							
44	3.560	1.377	6.570	3.489	1.424	26	516
Baujahr 1919 – 1949							
9	3.668	1.383	5.657	4.450	1.535	30	484
Baujahr 1950 – 1977							
18	2.726	2.101	3.899	2.583	489	27	546
Baujahr 1978 – 1990							
5	2.652	2.039	3.354	2.612	540	37	523
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten							
3	4.205	3.039	6.025	3.550	1.597	46	2.610
Baujahr Neubauten							
2	..	..	..	..	..	..	..

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr bis 1918	14,0	41,9	23,3	18,6	..
Baujahr 1919-1949	22,2	22,2	33,3	22,2	..
Baujahr 1950-1977	5,6	27,8	55,6	5,6	..
Baujahr 1978-1990	0,0	0,0	40,0	60,0	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	0,0	0,0	33,3	66,7	..
Neubau	0,0	0,0	50,0	50,0	..

Gebäudefaktoren nach Lagen

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Sehr gute Lage							
10	5.556	4.450	7.271	5.534	974	31	786
Gehobene Lage							
25	3.992	2.595	5.422	4.219	872	28	619
Mittlere Lage							
27	2.717	1.383	4.737	2.571	803	27	622
Einfache Lage							
16	2.271	1.377	3.562	2.207	587	31	414
Sehr einfache Lage							
2	..	..	..	..	..	..	..

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]					
	bis 1918	1919- 1949	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	66,7	16,7	16,7	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	69,2	7,7	23,1	0,0	0,0	0,0
Mittlere Lage	35,7	10,7	39,3	7,1	3,6	3,6
Einfache Lage	44,4	11,1	11,1	16,7	11,1	5,6
Sehr einfache Lage	..	..	..	..	..	..

3.9.3.2 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2018)

Gebädefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Baujahr vor 1919							
0	-	-	-	-	-	-	-
Baujahr 1919 – 1949							
28	3.963	1.883	6.184	3.778	1.016	25	81
Baujahr 1950 – 1977							
42	3.814	2.653	4.798	3.861	551	26	101
Baujahr 1978 – 1990							
9	3.701	2.993	4.476	3.683	488	39	138
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten							
13	4.464	3.676	5.186	4.512	563	53	139
Baujahr Neubauten							
3	6.066	5.724	6.324	6.148	308	70	127

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr bis 1918	-	-	-	-	-
Baujahr 1919-1949	0,0	32,1	64,3	3,6	0,0
Baujahr 1950-1977	2,4	33,3	57,1	7,1	0,0
Baujahr 1978-1990	0,0	11,1	55,6	33,3	0,0
Baujahr ab 1991 o. Neubau	7,7	15,4	76,9	0,0	0,0
Neubau	0,0	33,3	66,7	0,0	0,0

Gebädefaktoren nach Lagen

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Sehr gute Lage							
4	6.658	3.263	10.073	6.649	3.563	32	140
Gehobene Lage							
26	4.008	2.899	5.070	3.969	626	28	105
Mittlere Lage							
58	3.885	2.469	5.204	3.781	672	33	103
Einfache Lage							
7	3.839	2.993	4.798	3.857	782	32	107
Sehr einfache Lage							
0	-	-	-	-	-	-	-

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]					
	bis 1918	1919- 1949	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	0,0	50,0	25,0	0,0	25,0	0,0
Gehobene Lage	0,0	31,0	51,7	6,9	6,9	3,4
Mittlere Lage	0,0	27,3	42,4	9,1	18,2	3,0
Einfache Lage	0,0	14,3	42,9	42,9	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	-	-	-	-	-	-

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 57 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: 2018)

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 [m²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
60	27,0	14,3	40,0	26,0	6,4	32	755
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
37	26,2	16,8	36,9	25,7	5,3	31	1.293
Büro- und Verwaltungsgebäude							
24	20,1	14,7	27,2	19,0	3,9	39	9.113

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

Lage	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	13,3	0,0	4,2
Gehoben	35,0	45,9	20,8
Mittel	23,3	37,8	33,3
Einfach	25,0	16,2	29,2
Sehr einfach	3,3	0,0	12,5

Der Ertragsfaktor bei Mehrfamilienhäusern (Wohnen) ist im Jahr 2017 (25,8) im Vergleich zu 2016 (21,6) stark gestiegen. 2018 stieg der Ertragsfaktor weiterhin. Die durchschnittliche Fläche ist mit 2016 (880) und 2017 (803) vergleichbar.

Bei gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern war der Ertragsfaktor von 2016 (21,4) nach 2017 (18,9) leicht gesunken, 2018 ist eine starke Steigerung festzustellen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die durchschnittliche Wohn/Nutzfläche mit 1.293 m² erheblich größer als in 2017 (715 m²).

Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden ist in den letzten drei Jahren ein stetiger Anstieg der Ertragsfaktoren zu verzeichnen (2016: 16,8, 2017: 18,6). Die durchschnittliche Nutzfläche lag 2017 (16.063 m²) deutlich höher als 2018.

3.9.4.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
15	21,6	14,2	33,0	22,0	4,8	22	640
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
16	22,8	15,6	28,7	23,1	4,4	22	573
Büro- und Verwaltungsgebäude							
6	18,9	13,1	23,8	19,0	4,1	22	4.162

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	0,0	0,0	16,7
Gehoben	14,3	13,3	50,0
Mittel	78,6	80,0	0,0
Einfach	7,1	6,7	33,3
Sehr einfach	0,0	0,0	0,0

3.9.5 Sachwertfaktoren

Bei der Bewertung bebauter Immobilien 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. 42) berücksichtigt.
- Es wurden nur Kaufverträge mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. € herangezogen.
- Die Außenanlagen wurden abhängig von der Grundstücksgröße in Ansatz gebracht (bis 300 m²: 5.000 €, 300-500 m²: 7.500 €, 500-1.000 m²: 10.000 €, über 1.000 m²: individuell). Garagen und andere bauliche Anlagen wurden gesondert berücksichtigt.

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

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

Das vorliegende Datenmaterial ist teilweise sehr heterogen, was sich im niedrigen Bestimmtheitsmaß (R^2) der Stichproben niederschlägt. Falls eine Gegenüberstellung zwischen dem Sachwert und dem erzielten Kaufpreis erfolgt, 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, so dass eine Abhängigkeit zwischen zunehmendem Sachwert und Sachwertfaktor schwer ableitbar ist. Es ist zu prüfen, ob ein Heranziehen des Mittelwertes nicht sachgerechter ist.

In der Kategorie „Reihenmittelhäuser“ 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 dargestellt.

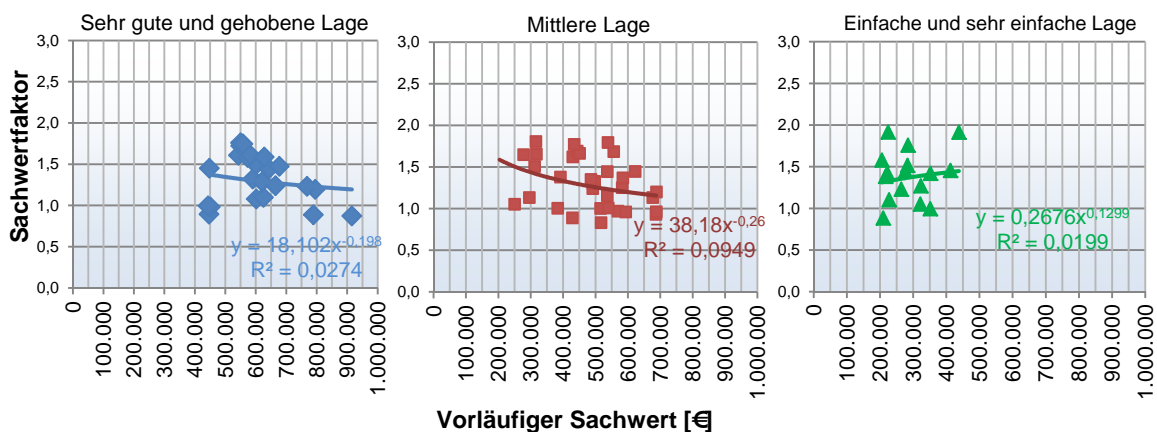
Alle folgenden Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2018 vorgenommen, Sachwertfaktoren aus dem Jahr 2017 wurden entsprechend angepasst.

3.9.5.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Bungalows u. Villen, **Daten 2017 u. 2018**)

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

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			1,33
250.000		1,51	1,37
300.000		1,44	1,40
350.000		1,38	1,44
400.000		1,33	1,47
450.000	1,38	1,29	
500.000	1,35	1,26	
550.000	1,32	1,23	
600.000	1,30	1,20	
650.000	1,28	1,18	
700.000	1,26	1,15	
Kauffälle			
	23	33	16
Bestimmtheitsmaß R ²	0,0274	0,0949	0,0199
Ø Sachwertfaktor	1,33	1,31	1,40
Ø vorl. Sachwert [€]	610.000	490.000	290.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	590	560	450
empf. Anwendungsbereich [m ²]	<= 1.000 m ²	<= 1.000 m ²	<= 1.000 m ²
Ø BRW [m ²]	752	604	424
Ø RND [Jahre]	36	29	26
Ø BGF [m ²]	352	376	281
Ø Wohnfläche [m ²]	174	165	133
empf. Anwendungsbereich [m ²]	100 - 500 m ²	100 - 500 m ²	100 - 500 m ²
Ø Wert Außenanlage [€]	11.000	11.200	12.250
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,5	3,7	5,8
Ø Wert Nebengebäude [€]	2.525,70	0,00	908,91
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	57,47	55,35	46,35
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	5.000	4.040	3.400
empf. Anwendungsbereich [€/m ²]	1.450 – 8.400	1.850 – 8.900	1.600 – 5.500

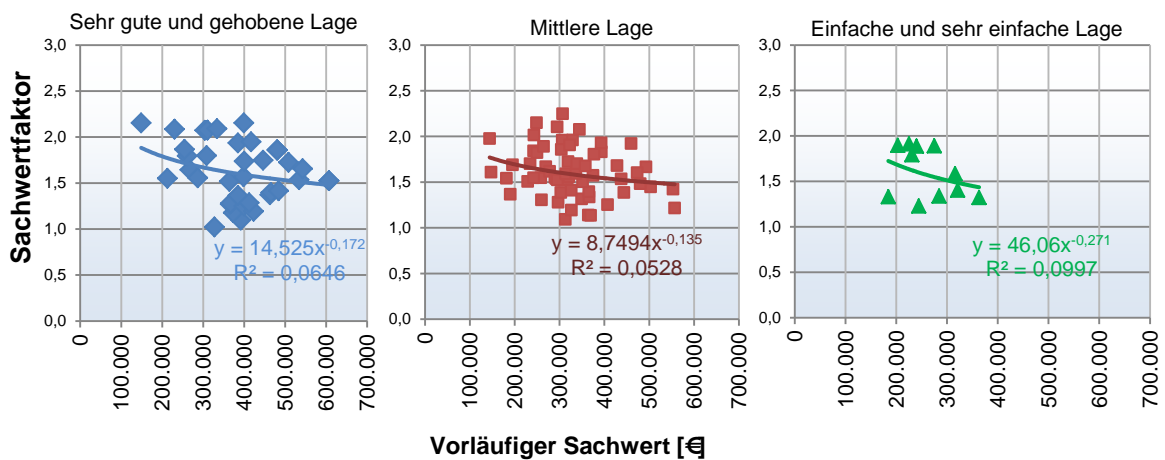


3.9.5.2 Reihenhendhäuser und Doppelhaushälften

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten 2017 und 2018**)

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Maximalgröße von 1.000 m² in die Auswertung einbezogen

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			
250.000	1,71	1,69	1,69
300.000	1,66	1,63	1,59
350.000	1,62	1,55	1,45
400.000	1,58	1,52	
450.000	1,55	1,49	
500.000	1,52	1,47	
550.000	1,50	1,45	
600.000	1,47	1,43	
650.000	1,45	1,41	
700.000	1,43		
<hr/>			
Kauffälle	39	60	11
Bestimmtheitsmaß R ²	0,0646	0,0528	0,0997
Ø Sachwertfaktor	1,64	1,61	1,60
<hr/>			
Ø vorl. Sachwert [€]	390.000	330.000	260.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	350	310	390
empf. Anwendungsbereich [m ²]	<= 750 m ²	<= 750 m ²	<= 750 m ²
Ø BRW [m ²]	687	594	419
Ø RND [Jahre]	38	38	30
Ø BGF [m ²]	259	253	234
Ø Wohnfläche [m ²]	131	131	112
empf. Anwendungsbereich [m ²]	100-300 m ²	100-300 m ²	100-300 m ²
Ø Wert Außenanlage [€]	8.450	7.750	9.000
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,8	3,6	4,8
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	493,55	0,00
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	42,01	36,25	40,07
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4.840	4.060	3.760
empf. Anwendungsbereich [€/m ²]	3.350 - 5.950	2.000 - 5.900	2.500 - 5.400

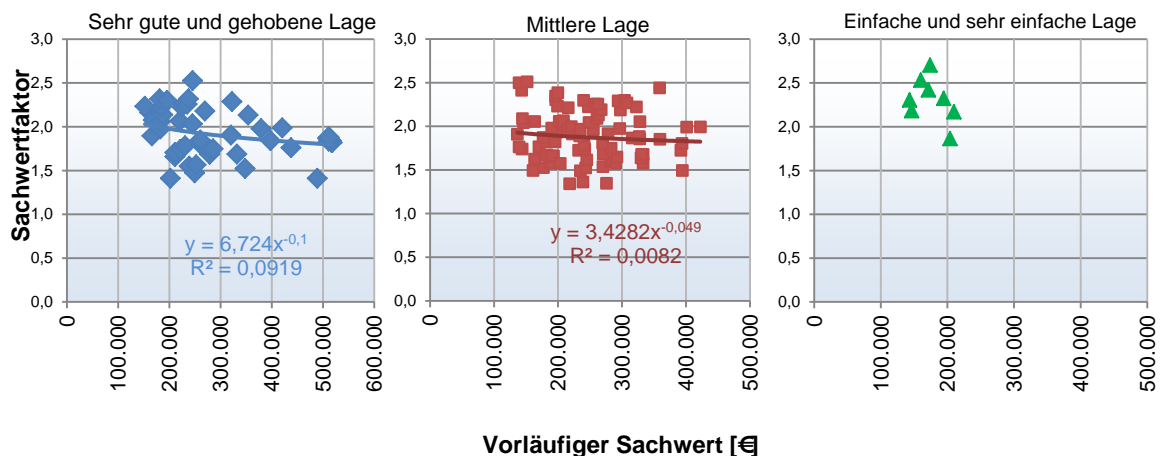


3.9.5.3 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten 2017 und 2018**)

Bei großen Grundstücken wurde bis 250 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel. . Es wurden nur Grundstücke mit einer Maximalgröße von 1.000 m² in die Auswertung einbezogen

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000	2,04	1,91	
200.000	1,98	1,89	
250.000	1,94	1,86	
300.000	1,91	1,85	
350.000	1,88	1,83	
400.000	1,85	1,82	
450.000	1,83		
500.000	1,81		
550.000			
600.000			
650.000			
700.000			
Kauffälle	54	88	8
Bestimmtheitsmaß R ²	0,0919	0,0082	..
Ø Sachwertfaktor	1,92	1,90	2,31
Ø vorl. Sachwert [€]	320.000	250.000	..
Ø Grundstücksgröße [m ²]	200	200	..
empf. Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	..
Ø BRW [m ²]	752	604	..
Ø RND [Jahre]	40	38	..
Ø BGF [m ²]	251	227	..
Ø Wohnfläche [m ²]	136	120	..
empf. Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	..
Ø Wert Außenanlage [€]	5.750	6.050	..
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	2,9	3,4	..
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	..
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	28,15	28,37	..
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4.420	3.840	..
empf. Anwendungsbereich [€/m ²]	2.300 - 6.450	2.100 - 6.200	..



3.9.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.12.2018 wurden insgesamt 191 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern (Objekte ohne Nebengebäude) 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 143 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden konnte. Basierend auf diesen 143 Fällen ergab sich ohne weitere Extremwertbereinigung

Alle Hausgrößen								
Lage	Baujahr bis 1949				Baujahr 1950-1990			
	sehr gut	gehoben	mittel	(sehr) einfach	sehr gut	gehoben	mittel	(sehr) einfach
Anzahl	15	32	30	15	3	12	23	10
Mittelwert	2,42	1,57	1,49	1,51	..	1,58	1,47	1,74
Minimum	0,83	0,86	0,79	0,91	..	0,89	0,96	1,06
Maximum	6,17	5,10	2,79	2,25	..	2,37	2,43	2,47

Für **Neubauten** sowie die Baujahresklasse **ab 1991 ohne Neubauten** liegt nur eine geringe Anzahl von Verkäufen vor, so dass hier keine Aussage möglich ist.

Bei Gebäuden mit Baujahren **zwischen 1950 und 1990** liegen insgesamt 48 Fälle vor. Der Sachwertfaktor liegt für diese 48 Objekte im Mittel 1,54. In dieser Baujahresklasse zeigt sich, dass insbesondere Objekte bis 1.000 m² Wohn-/Nutzfläche in mittleren und (sehr) einfachen Lagen gehandelt werden.

	Lage	Größe (WF+NF) bis 1.000 m ²		
		gehoben	mittel	sehr (einfach)
Baujahr 1950-1990	Anzahl	10	22	10
	Mittelwert	1,53	1,45	1,74
	Minimum	0,89	0,96	1,06
	Maximum	2,37	2,43	2,47

Die meisten Objekte wurden in der Baujahresklasse „bis 1949“ gehandelt, so dass hier eine detaillierte Angabe der Sachwertfaktoren in verschiedene Gruppen möglich ist.

	Lage	Größe (WF+NF) bis 400 m ²				Größe (WF+NF) 400 bis 1.000 m ²			
		sehr gut	gehoben	mittel	(sehr) einfach	sehr gut	gehoben	mittel	(sehr) einfach
Baujahr bis 1949	Anzahl	7	12	18	12	6	20	12	3
	Mittelwert	3,78	1,79	1,47	1,43	1,24	1,43	1,53	..
	Minimum	0,83	0,86	0,75	0,91	0,97	1,02	1,21	..
	Maximum	6,17	5,10	2,79	2,25	1,99	1,89	1,94	..

In dieser Auswertung wird deutlich, wie stark der Markt das Potenzial der Objekte mit einer Wohnfläche unter 400 m², insbesondere in den sehr guten und gehobenen Lagen als Umwandlungsobjekte oder auch als Mietobjekte einschätzt.

In 2018 wurden insgesamt 4 Objekte mit einem Verkehrswert von über 10 Mio. € verkauft, für diese liegen keine Sachwertfaktoren vor.

3.9.7 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte (Eigenheimmarkt)

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

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

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

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

Analog zur Bestimmung von Sachwertfaktoren im üblichen Eigenheimmarkt wurden die gleichen Kriterien angehalten (NHK 2010, Regelgrundstücksgrößen etc.), siehe dazu Kapitel 3.9.5, ab S. 57). Aufgrund der geringen Anzahl wurde nicht zwischen den Lagestufen und den einzelnen Gebäudetypen (freistehende Gebäude, Doppelhäuser, Reihenhäuser) unterschieden.

Beispiel: Berechnung finanzmathematischer Wert

(unter Berücksichtigung der Regelgrundstücksgröße)

Vorgaben: Doppelhaushälfte im Siedlungsgebiet Goldstein,
Grundstücksgröße 680 m², BRW 570 €/m²,
Zeitwert Gebäude- und Außenanlagen 150.000 €
Bundeseinheitlicher Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 3,5 % (Liegenschaftszinssatz)
Vervielfältiger bei 3,5 % und einer Laufzeit von 96 Jahren: 27,52

Bodenwert: $(400 \text{ m}^2 \times 570 \text{ €}) + (280 \text{ m}^2 \times 570 \text{ €} \times 33 \%) = 280.668 \text{ €}$

Erbbauzins pro m² bei 3,5 % $280.668 \text{ €} \times 3,5 \% / 680 \text{ m}^2 = 14,45 \text{ €/m}^2$

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

Differenz Erbbauzins: $14,45 \text{ €} - 4,58 \text{ €} = 9,87 \text{ €/m}^2$

Finanzmathematischer Wert: $(9,87 \text{ €/m}^2 \times 27,52 \times 680 \text{ m}^2) + 150.000 \text{ €} = 334.703 \text{ €}$

Verkehrswert gem. Sachwertfaktorformel finanzmathematisches Modell

(BRW 2018 s. 3.9.7.1, S. 63) $1,4991 \times 334.703 \text{ €} - 135.155 = 366.598 \text{ €}$

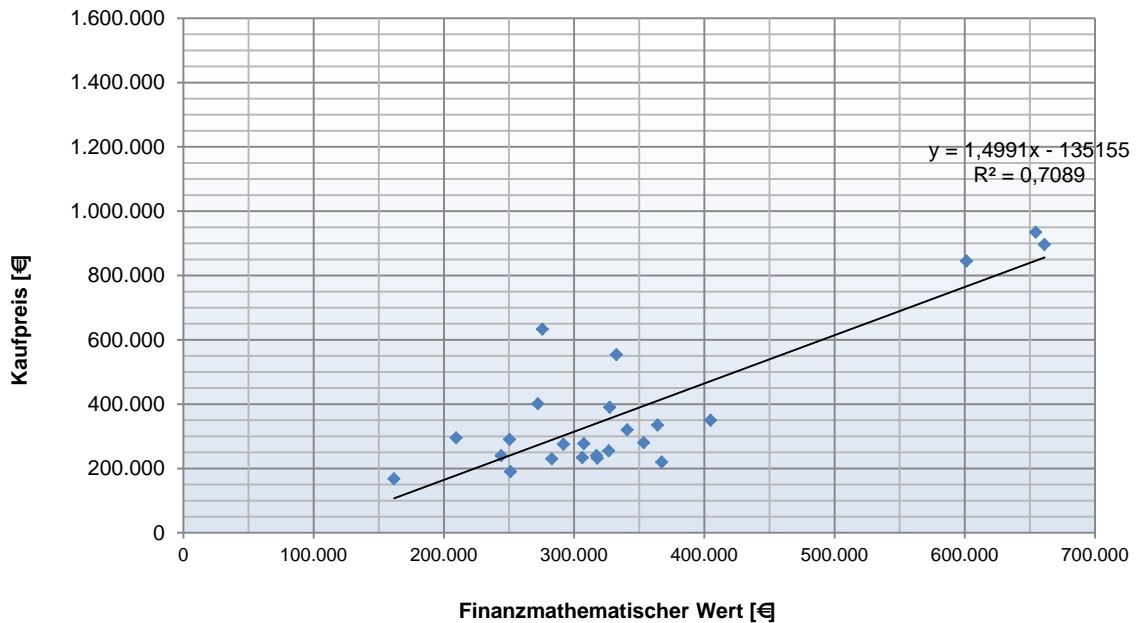
Verkehrswert gem. Vergleichsfaktorformel

(BRW 2018, s.3.9.7.3, S.64) $1,0293 \times (280.668 \text{ €} + 150.000 \text{ €}) - 58.979 = 384.308 \text{ €}$

In den Stichproben der Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell (Kapitel 3.9.7.1 und 3.9.7.2, S. 63) sowie der Vergleichsfaktoren (3.9.7.3 und 3.9.7.4, S. 64) sind Verträge mit angepassten Konditionen und Neuverträge enthalten. Beim Vergleich der beiden Verfahren kann es daher zu Abweichungen kommen.

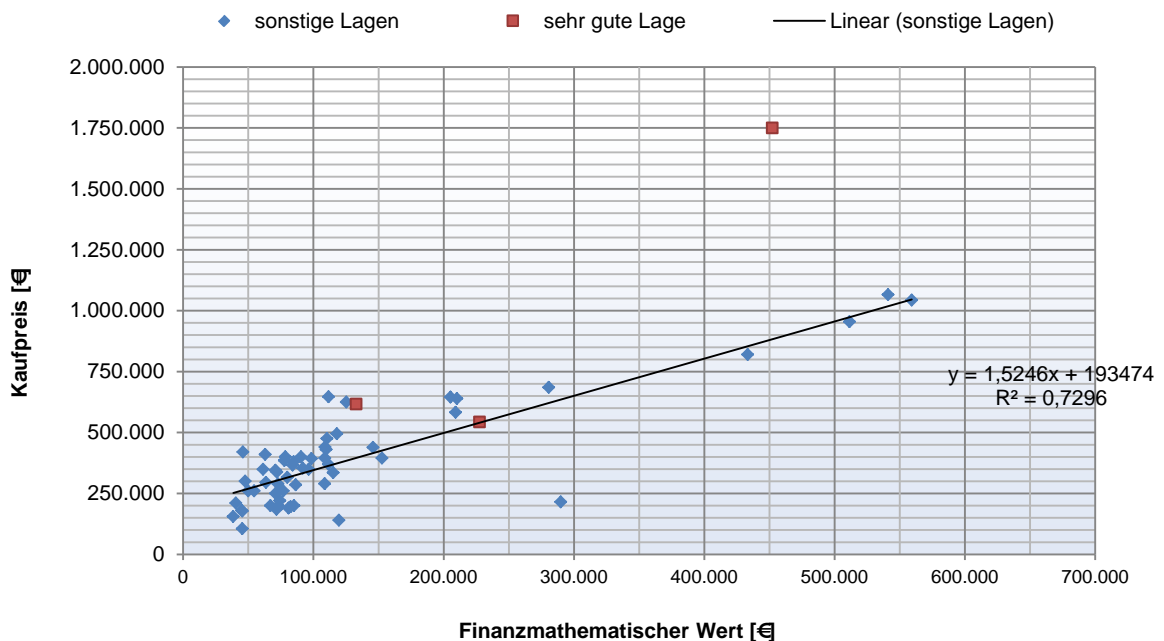
3.9.7.1 Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell in Siedlungsgebieten

Daten aus den Jahren 2017 und 2018; Umfang: 25 Fälle, davon 20 % aus 2017
 Grundstücksgröße: 171 m² bis 827 m², Wohnfläche: 54 m² bis 233 m²
 Restlaufzeit des Erbbauvertrages: Ablauf nach M 84 je nach Gebiet 2111-2115
 Baujahre: 1890 bis 2018; Mittelwert: 1956
 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 2017 und 2018; Umfang: 59 Fälle, davon rd. 45 % aus 2017
 Grundstücksgröße: 140 m² bis 880 m², Wohnfläche: 60 m² bis 479 m²
 Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 31 bis 112 Jahre, Mittelwert: 76
 Baujahre: 1589 bis 2018, Mittelwert: 1952
 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 2017 und 2018; Umfang: 25 Fälle, davon 20 % aus 2017

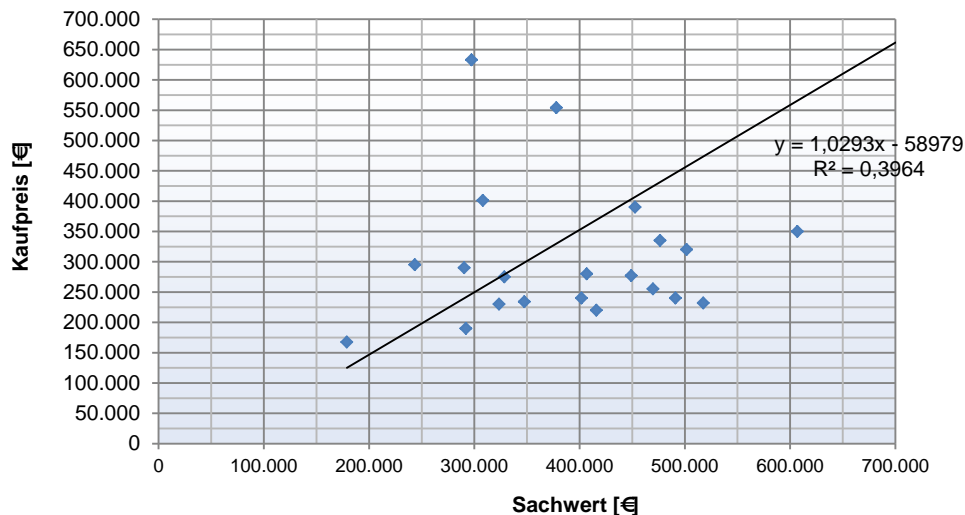
Grundstücksgröße: 171 m² bis 827 m², Wohnfläche: 54 m² bis 233 m²

Restlaufzeit des Erbbauvertrages: Ablauf nach M 84 je nach Gebiet 2111-2115

Baujahre: 1890 bis 2018; Mittelwert: 1956

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

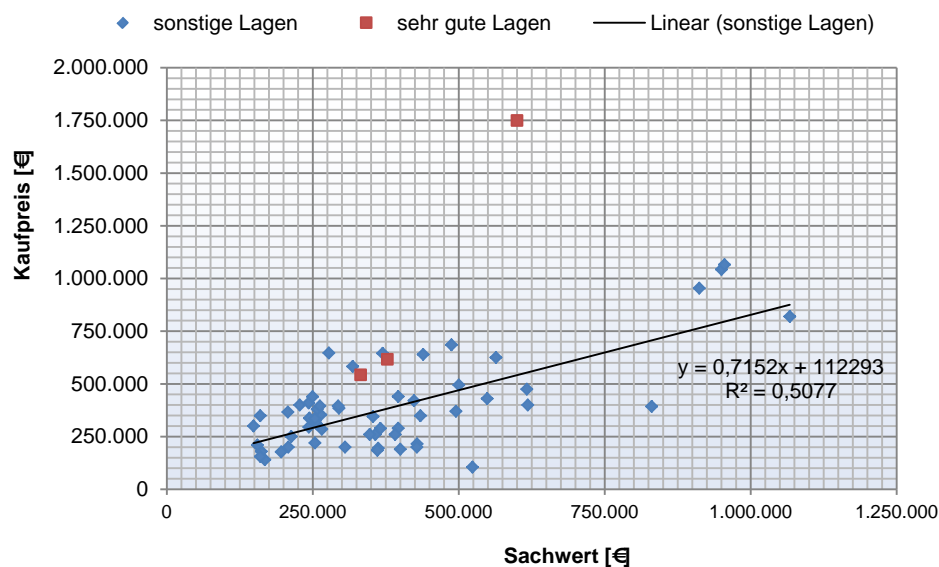
Daten aus den Jahren 2017 und 2018; Umfang: 59 Fälle, davon rd. 45 % aus 2017

Grundstücksgröße: 140 m² bis 880 m², Wohnfläche: 60 m² bis 479 m²

Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 31 bis 112 Jahre, Mittelwert: 76

Baujahre: 1589 bis 2018, Mittelwert: 1952

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



3.9.8 Nettoanfangsrenditen

3.9.8.1 Büro, Handel, Mehrfamilienhäuser

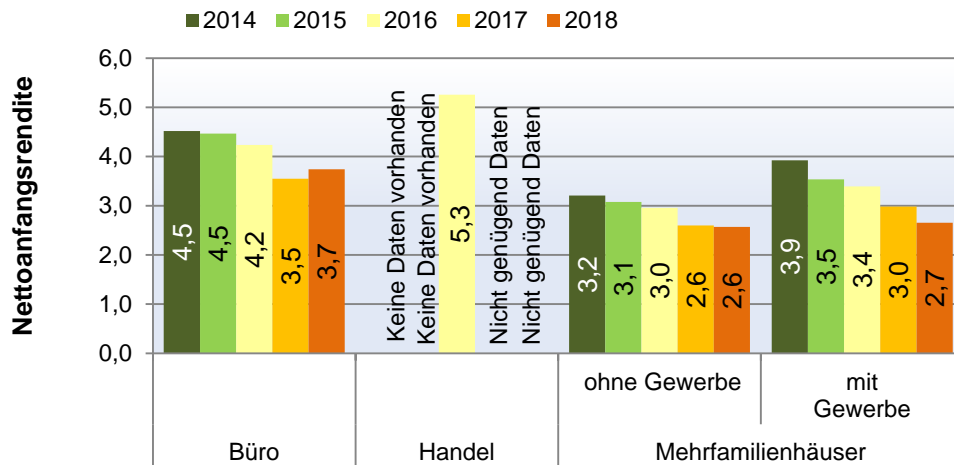
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

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 wurde aus tatsächlichen Mieten ermittelt, der Leerstand wurde mit 0 €/m² berücksichtigt
- Der Reinertrag besteht aus der Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht umlegbaren Nebenkosten:
 - o Die Erwerbsnebenkosten wurden mit 10,0 % angesetzt
 - o Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Ertragswertrichtlinie ermittelt (ab 2018 inkl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten)



Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen

	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe
2014	26	0	95	49
2015	33	0	101	60
2016	35	3	79	47
2017	34	1	81	58
2018	31	2	75	57

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

Die Nettoanfangsrenditen im Bürobereich lagen seit Jahren bei etwa 4,5 %. Hier war seit 2016 ein Rückgang zu verzeichnen. 2018 stieg die Nettoanfangsrendite wieder leicht auf rd. 3,7 %. Die Nettoanfangsrenditen im Handelssektor sind sehr uneinheitlich. Beste Einkaufslagen weisen extrem niedrige Anfangsrenditen auf. Die Handelsobjekte in den Einkaufslagen der Stadtteile können nur mit erhöhten Nettoanfangsrenditen veräußert werden.

Die Nettoanfangsrendite im reinen Mehrfamilienhausbereich liegt seit 2013 nur noch bei rd. 3 %, 2017 und 2018 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 sank die Nettoanfangsrendite in den letzten 5 Jahren um fast 1,0 %.

3.9.8.2 Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, **Daten: 2018**)
Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2018 (gültig bis 31.05.2020) inkl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²,
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	27	2,2	0,9	3,7	2,1	0,75
1950 - 1977	36	2,4	1,5	3,3	2,4	0,47
1978 - 1990	7	2,3	2,1	2,4	2,2	0,08
ab 1991 o. Neubau	8	2,4	1,8	3,3	2,2	0,52
Neubau	1	1,9	1,9	1,9	1,9	0,00

3.9.8.2.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	70	2,8	1,7	4,6	2,8	0,68
1950 - 1977	54	2,6	1,8	3,7	2,5	0,52
1978 - 1990	14	2,5	1,6	3,3	2,6	0,48
ab 1991 o. Neubau	25	2,3	1,7	3,0	2,2	0,32
Neubau	6	1,9	1,5	2,4	1,9	0,38

3.9.8.3 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., **Daten: 2018**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,

Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,

Verwendung Mietspiegel 2018 (gültig bis 31.05.2020) inklusive Lagezuschläge

sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,

Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie

3.9.8.3.1 Zentrale Lage, alle Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung
bis 1949	92	1,5	0,8	2,7	1,4	0,40
1950 - 1977	78	1,7	0,8	2,9	1,7	0,43
1978 - 1990	8	2,1	1,3	2,9	2,1	0,53
ab 1991 o. Neubau	46	1,5	1,0	2,0	1,5	0,28
Neubau	14	1,5	1,0	2,0	1,6	0,32

3.9.8.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung
bis 1949	34	1,8	0,7	2,9	1,7	0,53
1950 - 1977	145	2,5	1,0	4,4	2,4	0,77
1978 - 1990	55	2,0	1,5	2,6	2,0	0,26
ab 1991 o. Neubau	46	1,9	1,2	3,7	1,8	0,51
Neubau	128	1,6	1,1	2,1	1,6	0,22

3.9.8.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung
bis 1949	58	1,9	1,1	3,2	1,9	0,43
1950 - 1977	360	2,8	1,5	4,8	2,8	0,62
1978 - 1990	32	2,6	1,4	4,1	2,5	0,57
ab 1991 o. Neubau	182	2,0	1,2	2,9	1,9	0,38
Neubau	392	1,7	1,2	2,3	1,7	0,25

3.9.9 Büromieten

Im Rahmen der Auswertung der Kaufverträge werden tatsächlich gezahlte Mieten angefragt. Die Aussagekraft der bis zum Immobilienmarktbericht 2018 in diesem Kapitel dargestellten Durchschnittsmieten und der Standardabweichungen war aufgrund der geringen Fallzahlen eingeschränkt. Der Gutachterausschuss hat sich daher entschieden, diese Mieten künftig nicht mehr darzustellen und empfiehlt, im Bürobereich auf den Gewerbemarktbericht der IHK (<https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchen/immobilien/immobilienboerse/gewerbemarktbericht/index.html>) zurückzugreifen oder Vergleichsmieten von den großen Maklerhäusern heranzuziehen.

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.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses plant für Ende 2019 die Veröffentlichung eines neuen Kompendiums, in dem die Daten der Jahre 1984 - 2018 enthalten sein werden.

4.2 Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2019

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse veröffentlicht 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,- € über das Service-Center bezogen werden.

Insbesondere für Steuerberater stellt diese Veröffentlichung eine wertvolle Arbeitsgrundlage dar.

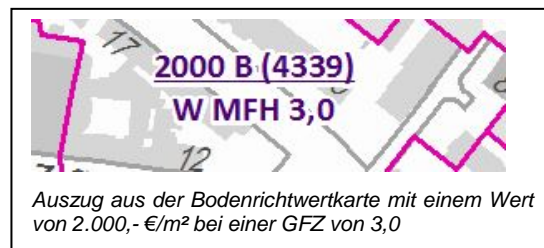
Die betreffenden Frankfurter Daten sind vollständig in der Anlage dieses Immobilienmarktberichtes (ab Seite I ff.) abgedruckt.



4.3 Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwerte erhalten Sie



- kostenlos im Internet unter bodenrichtwerte.frankfurt.de (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018, flurstückgenau, sowie zurückliegende Stichtage bis zum 01.01.2010) oder unter 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 2019):

Summe der ermittelten Werte laut Gutachten	300.000 €	⇒	Kosten	ca. 2.380 € brutto
“ “ “	1,5 Mio. €	⇒	“	ca. 3.630 € brutto

Der genaue Wert ist zu ermitteln nach der geltenden Gebührenordnung; siehe dazu im Internet:
www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Verkehrswertgutachten > Gebührenübersicht 2018 (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: 158,- €, bei einer Zeitdauer von mehr als 2 Stunden je weitere Stunde plus 79 €, Stand: April 2019) berechnet.

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

www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Verkehrswertgutachten > Gebührenübersicht 2018 (pdf)

4.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Als kostengünstige Alternative zu Gutachten oder bei individuellen Bewertungsfragen können Auszüge aus der Kaufpreissammlung von Interesse sein. In der Kaufpreissammlung werden alle Veräußerungen in anonymisierter Form registriert, die im Stadtgebiet Frankfurt 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 2019):

- **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: 130 €
bei einer Zeitdauer von mehr als 2 Stunden je weitere Stunde plus 65 €

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

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

Anlage zum Immobilienmarktbericht 2019

Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main 2019

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. 68). Die Werte für 2019 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 2019 und den dort veröffentlichten statistischen Daten.

1.1 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke

Eine generelle Abhängigkeit von der Grundstückstiefe besteht nicht.

1.1.1 Bodenrichtwerte

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

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

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



1.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

1.1.3 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke

Im Kapitel 3.9.1.3.1 des Immobilienmarktberichts (Seite 41 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 42) 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 42) hat der Gutachterausschuss Angaben zur Umrechnung von Bodenrichtwerten veröffentlicht. Sofern die zu bewertende Liegenschaft in einer Bodenrichtwertzone mit der Anfangsziffer 45xx liegt, ist diese Regelung anzuwenden.

1.1.6 Erschließungskosten

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

1.2 Vergleichswertverfahren

1.2.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren können nur für Objekte verwendet werden, wenn der sich ergebende Gesamtwert bei maximal 1.500.000 € liegt und die Liegenschaften sich in Richtwertzonen mit einem Bodenrichtwert bis 1.100 €/m² befinden.

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

Die Richtwerte sind der Bodenrichtwertkarte 2018 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen (s. 1.1.1, S. 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:

- Doppelhaushälften oder Reihenhäuser
- Wohnfläche 60 – 250 m²
- Grundstück zwischen 100 – 700 m²
- Bodenrichtwert bis 1.100 €/m²
- Bedarfswert bis 1.500.000 €

Wohnfläche in m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1985							
	Bodenrichtwertbereich							
	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 799 €/m ²	800 €/m ² bis 899 €/m ²	900 €/m ² bis 999 €/m ²	1.000 €/m ² bis 1.100 €/m ²
80	3.887	4.415	4.942	5.469	5.997	6.524	7.051	7.579
90	3.673	4.142	4.610	5.079	5.548	6.017	6.485	6.954
100	3.501	3.923	4.345	4.767	5.189	5.611	6.033	6.455
110	3.361	3.744	4.128	4.512	4.895	5.279	5.662	6.046
120	3.244	3.596	3.947	4.299	4.650	5.002	5.353	5.705
130	3.145	3.470	3.794	4.119	4.443	4.768	5.092	5.417
140	3.060	3.362	3.663	3.964	4.266	4.567	4.868	5.170
150	2.987	3.268	3.549	3.830	4.112	4.393	4.674	4.956
160	2.922	3.186	3.450	3.713	3.977	4.241	4.504	4.768
170	2.866	3.114	3.362	3.610	3.858	4.106	4.355	4.603
180	2.815	3.049	3.284	3.518	3.753	3.987	4.221	4.456
190	2.770	2.992	3.214	3.436	3.658	3.880	4.102	4.324
200	2.729	2.940	3.151	3.362	3.573	3.784	3.995	4.206

**Anpassungsfaktoren aufgrund
 abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße**

	Baujahr								
	vor 1950	1950 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	ab 2010	
Grundstücksgröße in m ²	100	0,36	0,54	0,64	0,73	0,83	0,92	1,02	1,11
	150	0,41	0,58	0,68	0,77	0,87	0,97	1,06	1,16
	200	0,47	0,63	0,72	0,82	0,91	1,01	1,10	1,20
	250	0,52	0,67	0,77	0,86	0,96	1,05	1,15	1,24
	300	0,57	0,71	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,29
	350	0,62	0,76	0,85	0,95	1,04	1,14	1,23	1,33
	400	0,67	0,80	0,90	0,99	1,09	1,18	1,28	1,37
	450	0,73	0,84	0,94	1,03	1,13	1,23	1,32	1,42
	500	0,78	0,89	0,98	1,08	1,17	1,27	1,36	1,46
	550	0,83	0,93	1,03	1,12	1,22	1,31	1,41	1,50
	600	0,88	0,97	1,07	1,16	1,26	1,36	1,45	1,55
	650	0,93	1,02	1,11	1,21	1,30	1,40	1,49	1,59
	700	0,99	1,06	1,16	1,25	1,35	1,44	1,54	1,63

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

$$3.470 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,90 = \mathbf{384.129 \text{ €}}$$

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

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

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

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

1.2.1.3 Immobilien, die auf 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 0,65** zu korrigieren.

1.2.1.4 Immobilien mit einem Bedarfswert über 1.500.000 € bzw. in Bodenrichtwertbereichen über 1.100 €/m²

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

1.2.1.5 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren sind nur anzuwenden sofern Folgendes zutrifft:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Wohnfläche 80 – 250 m²
- Grundstück zwischen 250 – 1.500 m²
- Bodenrichtwert bis 1.100 €/m²
- Bedarfswert bis 1.500.000 €

Wohnfläche in m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1975							
	Bodenrichtwertbereich							
	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 799 €/m ²	800 €/m ² bis 899 €/m ²	900 €/m ² bis 999 €/m ²	1.000 €/m ² bis 1.100 €/m ²
100	4.429	5.146	5.864	6.581	7.298	8.016	8.733	9.450
110	4.144	4.796	5.448	6.100	6.752	7.404	8.057	8.709
120	3.907	4.504	5.102	5.700	6.298	6.895	7.493	8.091
130	3.706	4.257	4.809	5.361	5.913	6.464	7.016	7.568
140	3.533	4.046	4.558	5.070	5.583	6.095	6.607	7.120
150	3.384	3.862	4.340	4.819	5.297	5.775	6.253	6.731
160	3.253	3.702	4.150	4.598	5.047	5.495	5.943	6.392
170	3.138	3.560	3.982	4.404	4.826	5.248	5.670	6.092
180	3.036	3.434	3.833	4.231	4.630	5.028	5.427	5.825
190	2.944	3.322	3.699	4.077	4.454	4.832	5.209	5.587
200	2.862	3.220	3.579	3.938	4.296	4.655	5.013	5.372
210	2.787	3.128	3.470	3.812	4.153	4.495	4.836	5.178
220	2.719	3.045	3.371	3.697	4.023	4.349	4.675	5.001
230	2.657	2.969	3.281	3.593	3.905	4.216	4.528	4.840
240	2.600	2.899	3.198	3.497	3.796	4.095	4.394	4.692
250	2.548	2.835	3.122	3.409	3.696	3.983	4.270	4.557

Anpassungsfaktoren aufgrund abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße

		Baujahr							
		vor 1950	1950 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	ab 2010
Grundstücksgröße in m ²	300	0,38	0,56	0,67	0,78	0,88	0,99	1,10	1,20
	400	0,46	0,62	0,72	0,83	0,94	1,05	1,15	1,26
	500	0,53	0,67	0,78	0,89	0,99	1,10	1,21	1,32
	600	0,60	0,73	0,84	0,94	1,05	1,16	1,27	1,37
	700	0,68	0,79	0,89	1,00	1,11	1,21	1,32	1,43
	800	0,74	0,84	0,95	1,06	1,16	1,27	1,38	1,48
	900	0,82	0,90	1,01	1,11	1,22	1,33	1,43	1,54
	1.000	0,90	0,95	1,06	1,17	1,28	1,38	1,49	1,60
	1.100	0,96	1,01	1,12	1,22	1,33	1,44	1,55	1,65
	1.200	1,04	1,07	1,17	1,28	1,39	1,50	1,60	1,71
	1.300	1,11	1,12	1,23	1,34	1,44	1,55	1,66	1,77
	1.400	1,18	1,18	1,29	1,39	1,50	1,61	1,71	1,82
	1.500	1,26	1,23	1,34	1,45	1,56	1,66	1,77	1,88

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

$$3.907 \text{ €/m}^2 \times 119 \text{ m}^2 \times 0,56 = \mathbf{260.362 \text{ €}}$$

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 0,9** zu korrigieren.

1.2.1.7 Immobilien mit einem Bedarfswert über 1.500.000 € bzw. in Bodenrichtwertbereichen über 1.100 €/m²

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

1.2.2 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen

1.2.2.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Rechtsform des WEG

Sofern Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Form von Eigentumswohnungen gebildet wurden, sind die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Pkt. 1.2.1.1, Seite III) zu verwenden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass zusätzlich der **Faktor 0,75** berücksichtigt werden muss.

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

$$3.470 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 1,19 \times 0,75 = 380.928 \text{ €}$$

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 bewertungsrelevanten 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 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
sehr gute Lage Nordend/ Westend	5.300 €/m ²	5.810 €/m ²	5.900 €/m ²	6.300 €/m ²	7.400 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.000 €/m ²	3.500 €/m ²	3.600 €/m ²	4.900 €/m ²	5.700 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	4.970 €/m ²	4.390 €/m ²	4.070 €/m ²	6.100 €/m ²	7.300 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.300 €/m ²	2.950 €/m ²	3.100 €/m ²	4.000 €/m ²	4.300 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	5.300 €/m ²	5.280 €/m ²	4.000 €/m ²	5.800 €/m ²	6.380 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.200 €/m ²	2.690 €/m ²	3.290 €/m ²	4.300 €/m ²	5.230 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.200 €/m ²	2.480 €/m ²	3.340 €/m ²	4.300 €/m ²	4.980 €/m ²

Wohnungsgröße 50 – 74 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
sehr gute Lage Nordend/ Westend	6.000 €/m ²	5.620 €/m ²	6.000 €/m ²	6.300 €/m ²	7.700 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.200 €/m ²	4.000 €/m ²	4.630 €/m ²	6.200 €/m ²	6.200 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	5.090 €/m ²	4.290 €/m ²	4.670 €/m ²	5.600 €/m ²	5.560 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.400 €/m ²	3.020 €/m ²	3.000 €/m ²	4.200 €/m ²	4.610 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.270 €/m ²	4.980 €/m ²	3.840 €/m ²	4.990 €/m ²	6.350 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.030 €/m ²	2.710 €/m ²	3.260 €/m ²	3.930 €/m ²	4.520 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.200 €/m ²	2.480 €/m ²	3.280 €/m ²	3.600 €/m ²	4.230 €/m ²

Wohnungsgröße 75 – 99 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
sehr gute Lage Nordend/ Westend	5.900 €/m ²	5.770 €/m ²	6.400 €/m ²	6.700 €/m ²	7.400 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.300 €/m ²	3.900 €/m ²	4.710 €/m ²	6.090 €/m ²	6.700 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	5.620 €/m ²	4.420 €/m ²	4.580 €/m ²	5.930 €/m ²	5.610 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.900 €/m ²	2.820 €/m ²	3.780 €/m ²	4.300 €/m ²	4.770 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.680 €/m ²	4.360 €/m ²	4.400 €/m ²	5.060 €/m ²	5.560 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.420 €/m ²	2.740 €/m ²	3.350 €/m ²	4.150 €/m ²	4.470 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.030 €/m ²	2.520 €/m ²	2.680 €/m ²	4.220 €/m ²	3.980 €/m ²

Wohnungsgröße 100 – 129 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
sehr gute Lage Nordend/ Westend	6.600 €/m ²	5.700 €/m ²	6.000 €/m ²	7.100 €/m ²	8.700 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.100 €/m ²	4.500 €/m ²	4.690 €/m ²	5.900 €/m ²	5.500 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	5.820 €/m ²	5.340 €/m ²	4.000 €/m ²	6.050 €/m ²	5.830 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.900 €/m ²	3.300 €/m ²	3.330 €/m ²	4.480 €/m ²	4.420 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.800 €/m ²	4.600 €/m ²	4.800 €/m ²	5.290 €/m ²	5.820 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.200 €/m ²	2.680 €/m ²	3.050 €/m ²	4.070 €/m ²	4.500 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.700 €/m ²	2.000 €/m ²	2.400 €/m ²	3.800 €/m ²	4.130 €/m ²

Wohnungsgröße ab 130 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
sehr gute Lage Nordend/ Westend	8.540 €/m ²	8.680 €/m ²	7.000 €/m ²	8.390 €/m ²	9.800 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.700 €/m ²	4.500 €/m ²	4.900 €/m ²	7.010 €/m ²	6.780 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	6.590 €/m ²	4.500 €/m ²	4.000 €/m ²	6.200 €/m ²	6.200 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.000 €/m ²	3.200 €/m ²	3.200 €/m ²	4.500 €/m ²	4.960 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	6.100 €/m ²	5.100 €/m ²	4.800 €/m ²	5.470 €/m ²	5.590 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.000 €/m ²	2.500 €/m ²	2.600 €/m ²	3.970 €/m ²	4.280 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.300 €/m ²	2.300 €/m ²	2.600 €/m ²	3.700 €/m ²	3.630 €/m ²

1.2.2.3 Einfluss Vermietung und Größe der Eigentumsanlage

Sofern Eigentumswohnungen mit **Baujahr vor 2015** in **größeren Wohnungsanlagen** liegen (≥100 Einheiten), sind die vorstehenden Vergleichsfaktoren **mit 0,90** zu multiplizieren.

Ist die Eigentumswohnung **vermietet**, so ist bei **kleinen Wohnungsanlagen** (<100 Einheiten) mit **Baujahr vor 2015** 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 m² in mittlerer Innenstadtlage in einer Wohnanlage Baujahr 1973 mit 180 Wohneinheiten.

$$4.360 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 0,90 = \mathbf{293.123 \text{ €}}$$

1.2.2.4 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken

Sofern Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken errichtet wurden sind die Ansätze unter Punkt 0 (Seite VII) und 1.2.2.3 (Seite IX) zu verwenden. Das Ergebnis ist je nach Stadtlage um die folgenden Faktoren zu korrigieren:

Innenstadtbereich: 0,75
Sonstiges Stadtgebiet: 0,95

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

$$5.620 \text{ €/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 0,75 = \mathbf{232.879 \text{ €}}$$

1.2.3 Vergleichspreise Teileigentum

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

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

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

Allgemeines:

Nebenflächen in Untergeschossen sowie in Dachgeschossen mit Schrägen sind mit einem 1/4 ihrer Gesamtfläche anzusetzen.

Der Vergleichsfaktor ist der Zeile mit der marktüblichen Miete für die Hauptfläche im EG oder OG zu entnehmen.

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:				
	431x	432x	411x, 412x oder 492x	413x, 433x oder 493x	414x, 415x, 434x, 435x, 494x oder 495x
≤ 6 €/m ²		1.670 €/m ²	1.400 €/m ²	1.320 €/m ²	1.160 €/m ²
7 €/m ²		1.870 €/m ²	1.610 €/m ²	1.520 €/m ²	1.340 €/m ²
8 €/m ²	2.580 €/m ²	2.080 €/m ²	1.810 €/m ²	1.720 €/m ²	1.520 €/m ²
9 €/m ²	2.790 €/m ²	2.280 €/m ²	2.020 €/m ²	1.920 €/m ²	1.710 €/m ²
10 €/m ²	3.010 €/m ²	2.490 €/m ²	2.230 €/m ²	2.120 €/m ²	1.890 €/m ²
11 €/m ²	3.220 €/m ²	2.700 €/m ²	2.430 €/m ²	2.320 €/m ²	2.070 €/m ²
12 €/m ²	3.440 €/m ²	2.900 €/m ²	2.640 €/m ²	2.520 €/m ²	2.250 €/m ²
13 €/m ²	3.650 €/m ²	3.110 €/m ²	2.850 €/m ²	2.720 €/m ²	2.430 €/m ²
14 €/m ²	3.860 €/m ²	3.320 €/m ²	3.050 €/m ²	2.920 €/m ²	2.610 €/m ²
15 €/m ²	4.080 €/m ²	3.520 €/m ²	3.260 €/m ²	3.120 €/m ²	2.790 €/m ²
16 €/m ²	4.290 €/m ²	3.730 €/m ²	3.460 €/m ²	3.320 €/m ²	2.980 €/m ²
18 €/m ²	4.720 €/m ²	4.140 €/m ²	3.880 €/m ²	3.720 €/m ²	3.340 €/m ²
20 €/m ²	5.150 €/m ²	4.560 €/m ²	4.290 €/m ²	4.110 €/m ²	3.700 €/m ²
22 €/m ²	5.580 €/m ²	4.970 €/m ²	4.700 €/m ²	4.510 €/m ²	4.060 €/m ²
24 €/m ²	6.000 €/m ²	5.380 €/m ²	5.120 €/m ²	4.910 €/m ²	4.430 €/m ²
26 €/m ²	6.430 €/m ²	5.790 €/m ²	5.530 €/m ²	5.310 €/m ²	4.790 €/m ²
28 €/m ²	6.860 €/m ²	6.210 €/m ²	5.940 €/m ²	5.710 €/m ²	5.150 €/m ²
≥ 30 €/m ²	7.290 €/m ²	6.620 €/m ²	6.350 €/m ²	6.110 €/m ²	5.520 €/m ²

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	451x	452x	453x	454x und 455x
≤ 6 €/m ²			1.430 €/m ²	1.020 €/m ²
7 €/m ²			1.610 €/m ²	1.170 €/m ²
8 €/m ²			1.800 €/m ²	1.320 €/m ²
9 €/m ²			1.980 €/m ²	1.470 €/m ²
10 €/m ²			2.160 €/m ²	1.620 €/m ²
11 €/m ²			2.340 €/m ²	1.770 €/m ²
12 €/m ²		3.640 €/m ²	2.520 €/m ²	1.920 €/m ²
13 €/m ²		3.850 €/m ²	2.700 €/m ²	2.070 €/m ²
14 €/m ²		4.060 €/m ²	2.880 €/m ²	2.220 €/m ²
15 €/m ²		4.260 €/m ²	3.070 €/m ²	2.370 €/m ²
16 €/m ²		4.470 €/m ²	3.250 €/m ²	2.520 €/m ²
18 €/m ²		4.880 €/m ²	3.610 €/m ²	2.820 €/m ²
20 €/m ²		5.300 €/m ²	3.970 €/m ²	3.120 €/m ²
22 €/m ²		5.710 €/m ²	4.340 €/m ²	3.420 €/m ²
24 €/m ²		6.120 €/m ²	4.700 €/m ²	3.720 €/m ²
26 €/m ²		6.530 €/m ²	5.060 €/m ²	4.020 €/m ²
28 €/m ²		6.950 €/m ²	5.420 €/m ²	4.320 €/m ²
30 €/m ²		7.360 €/m ²	5.790 €/m ²	4.610 €/m ²
35 €/m ²		8.390 €/m ²	6.690 €/m ²	5.360 €/m ²
40 €/m ²	12.730 €/m ²	9.420 €/m ²	7.600 €/m ²	6.110 €/m ²
45 €/m ²	13.800 €/m ²	10.460 €/m ²	8.510 €/m ²	6.860 €/m ²
50 €/m ²	14.870 €/m ²	11.490 €/m ²	9.420 €/m ²	7.610 €/m ²
55 €/m ²	15.940 €/m ²	12.520 €/m ²	10.320 €/m ²	8.350 €/m ²
60 €/m ²	17.010 €/m ²	13.550 €/m ²	11.230 €/m ²	9.100 €/m ²
65 €/m ²	18.080 €/m ²	14.580 €/m ²	12.140 €/m ²	9.850 €/m ²
70 €/m ²	19.150 €/m ²	15.620 €/m ²	13.040 €/m ²	10.600 €/m ²
80 €/m ²	21.290 €/m ²	17.680 €/m ²	14.860 €/m ²	12.090 €/m ²
90 €/m ²	23.430 €/m ²	19.740 €/m ²	16.670 €/m ²	13.590 €/m ²
≥ 100 €/m ²	25.570 €/m ²	21.810 €/m ²	18.490 €/m ²	15.090 €/m ²

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	461x	462x	463x	464x und 465x
≤ 6 €/m ²			1.360 €/m ²	940 €/m ²
7 €/m ²		1.920 €/m ²	1.550 €/m ²	1.090 €/m ²
8 €/m ²		2.120 €/m ²	1.750 €/m ²	1.240 €/m ²
9 €/m ²		2.320 €/m ²	1.940 €/m ²	1.390 €/m ²
10 €/m ²		2.520 €/m ²	2.130 €/m ²	1.540 €/m ²
11 €/m ²		2.720 €/m ²	2.320 €/m ²	1.690 €/m ²
12 €/m ²		2.920 €/m ²	2.510 €/m ²	1.840 €/m ²
13 €/m ²	3.950 €/m ²	3.120 €/m ²	2.710 €/m ²	1.990 €/m ²
14 €/m ²	4.160 €/m ²	3.320 €/m ²	2.900 €/m ²	2.140 €/m ²
15 €/m ²	4.360 €/m ²	3.520 €/m ²	3.090 €/m ²	2.290 €/m ²
16 €/m ²	4.570 €/m ²	3.710 €/m ²	3.280 €/m ²	2.430 €/m ²
18 €/m ²	4.980 €/m ²	4.110 €/m ²	3.670 €/m ²	2.730 €/m ²
20 €/m ²	5.400 €/m ²	4.510 €/m ²	4.050 €/m ²	3.030 €/m ²
22 €/m ²	5.810 €/m ²	4.910 €/m ²	4.440 €/m ²	3.330 €/m ²
24 €/m ²	6.220 €/m ²	5.310 €/m ²	4.820 €/m ²	3.630 €/m ²
26 €/m ²	6.640 €/m ²	5.710 €/m ²	5.210 €/m ²	3.930 €/m ²
28 €/m ²	7.050 €/m ²	6.110 €/m ²	5.590 €/m ²	4.230 €/m ²
30 €/m ²	7.460 €/m ²	6.500 €/m ²	5.980 €/m ²	4.530 €/m ²
35 €/m ²	8.490 €/m ²	7.500 €/m ²	6.940 €/m ²	5.280 €/m ²
40 €/m ²	9.520 €/m ²	8.500 €/m ²	7.900 €/m ²	6.020 €/m ²
45 €/m ²	10.560 €/m ²	9.490 €/m ²	8.860 €/m ²	6.770 €/m ²
50 €/m ²	11.590 €/m ²	10.490 €/m ²	9.830 €/m ²	7.520 €/m ²
55 €/m ²	12.620 €/m ²	11.480 €/m ²	10.790 €/m ²	8.270 €/m ²
60 €/m ²	13.650 €/m ²	12.480 €/m ²	11.750 €/m ²	9.020 €/m ²
65 €/m ²	14.680 €/m ²	13.480 €/m ²	12.710 €/m ²	9.760 €/m ²
70 €/m ²	15.720 €/m ²	14.470 €/m ²	13.670 €/m ²	10.510 €/m ²
80 €/m ²	17.780 €/m ²	16.460 €/m ²	15.600 €/m ²	12.010 €/m ²
90 €/m ²	19.850 €/m ²	18.460 €/m ²	17.520 €/m ²	13.500 €/m ²
≥ 100 €/m ²	21.910 €/m ²	20.450 €/m ²	19.440 €/m ²	15.000 €/m ²

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

$$3.110 \text{ €/m}^2 \times (65 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2) + 1/4 \times 20 \text{ m}^2 \times 3.110 \text{ €/m}^2 = \mathbf{311.000 \text{ €}}$$

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

$$6.530 \text{ €/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 + 1/4 \times 50 \text{ m}^2 \times 6.530 \text{ €/m}^2 = \mathbf{865.225 \text{ €}}$$

1.2.3.2 Garagen und Stellplätze

Stadtgebiet	Baujahr	Tiefgaragenstellplatz	Garage/Carport	Offene Stellplätze
Frankfurt Bezirk 1 bis 33, 70	vor 2000	22.000 €	24.000 €	15.000 €
	ab 2000	30.000 €	30.000 €	
Sonstiges Stadtgebiet	vor 2000	12.000 €	15.000 €	12.000 €
	ab 2000	21.000 €	26.000 €	

1.3 Faktoren für das Ertragswertverfahren

1.3.1 Mieten

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

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

1.3.2 Bewirtschaftungskosten

1.3.2.1 Mietwohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (Wohnanteil)

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

I. Verwaltungskosten

- 288 € jährlich je *Wohnung*, bei *Eigenheimen*, *Kaufeigenheimen* und *Kleinsiedlungen* je Wohngebäude
- 344 € jährlich je *Eigentumswohnung*, *Kaufeigentumswohnung* und *Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts*
- 38 € jährlich für *Garagen* oder *ähnliche Einstellplätze*

II. Instandhaltungskosten

- 11 €/m² jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
- 85 € jährlich je *Garagen-* oder *Einstellplatz* einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

III. Mietausfallwagnis

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

1.3.2.2 Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung und Industrie

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

1.3.2.3 Geschäftsgrundstücke sowie für nicht wohngenutzte Anteile bei gemischt genutzten Grundstücken

I Büro

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

II Hotels

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

III Verbrauchermärkte

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

IV Handel

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

1.3.2.4 Einfluss von Denkmalschutz und Modernisierungsrisiko auf die Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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).

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

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 unter 1.3.3.6 (S. XVII) „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	2,50%
In Richtwertzonen mit 462x/452x	3,00%
In Richtwertzonen mit 463x/453x	3,75%
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 451/ 461	2,50%
In Richtwertzonen mit 452/ 462	2,75%
In Richtwertzonen mit 453/ 463	3,50%
In Richtwertzonen mit 454/ 464	5,00%
In Richtwertzonen mit 455/ 465	6,00%

Für Geschäftsgrundstücke mit Laden- und Geschäftsnutzung im Erdgeschoss in den Richtwertzonen (Geoportal 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 ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel	5,00	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Gewerbe/ Werkstätten	6,00	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Miet-/Pachtverträge
Pflegeheim	4,50	40-50 Jahre	ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge
Hotel	3,50	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Logistik	4,50	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m ² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Studentenwohnheim/ Mikroappartements	3,50	40-50 Jahre	
betreutes Wohnen	4,00	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.

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 über 1.100 €/m²) gerechnet werden, legt der Gutachterausschuss auf der Basis der Kaufpreissammlung daher die anzusetzende Wertzahl mit

1,8

fest.

Kontakt

Bei Bestellungen:

(Bodenrichtwerte, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten, Vergleichsfaktoren Hessen)

Geo-Service-Center Stadtvermessungsamt

Internet: www.vermessungsamt.frankfurt.de
E-Mail: Geo-Service-Center.stadtvermessungsamt@stadt-frankfurt.de

Adresse: Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main

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
E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de

Adresse: Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
Bauteil A, 6. Stock
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main

Sprechzeiten: dienstags und donnerstags von 8:30 - 12:30 Uhr
und nach Vereinbarung

Telefon: +49 (0) 69 212 36781
Telefax: +49 (0) 69 212 97 30782

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2019 – 1. Halbjahr

Preissteigerungen im Wohnungsbau ungebrochen

Das Angebot an neuen Eigentumswohnungen ist weiterhin rückläufig. Die Anzahl der verkauften Objekte ging um rund 33 % zurück und lag im 1. Halbjahr bei ca. 380 verkauften Wohneinheiten. Diese Verknappung des Angebots führt dazu, dass die Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres um rund 13% gestiegen sind. Sie liegen derzeit bei rund 6.900 €/m² Wohnfläche. Innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren ist somit ein Anstieg der Kaufpreise um rund 30 % zu verzeichnen. Auffallend sind die sehr hohen Kaufpreise bei Wohnungen in Gebäuden, die vor 1919 entstanden sind. Die dort erzielten Kaufpreise liegen wegen einem großen Anteil kernsanierter Objekte auf einem vergleichbaren Preisniveau wie die Neubaupreise. Die durchschnittlichen Wohnungspreise in Wohnhochhäusern liegen derzeit bei rund 8.700 €/m². Ohne Berücksichtigung der Wohnhochhäuser beträgt der mittlere Kaufpreis von neuen Eigentumswohnungen stadtweit rund 6.500 €/m².

Die höchsten Preise bei neuen Eigentumswohnungen wurden in den Bereichen Innenstadt, Nordend und Ostend mit rund 8.500 €/m² erzielt. Kaufpreise über 7.000 €/m² wurden außerdem noch in Sachsenhausen (rund 7.800 €/m²), Bockenheim (rund 7.400 €/m²), Europaviertel (rund 7.300 €/m²) und Riederwald/Fechenheim (Nähe Ostbahnhof, rund 7.200 €/m²) erzielt. Es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren das Angebot von neuen Eigentumswohnungen stabil bleibt oder aufgrund der erschwerten Baulandbereitstellung sogar zurückgeht. Von einer Trendwende der weiter steigenden Kaufpreise ist daher nicht auszugehen.

Trotz des Rückgangs der Verkaufsfälle liegt der insgesamt erzielte Umsatz auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2018. Das liegt zum einen an der allgemeinen Preissteigerung, zum anderen an hochpreisigen Transaktionen sowohl im gewerblichen als auch im wohnungswirtschaftlichen Sektor. Der Anteil von Share-Deals am Transaktionsvolumen ist weiterhin sehr hoch. Da diese Veräußerungen leider dem Gutachterausschuss nicht vorzulegen sind, kommt es weiterhin zu großen Diskrepanzen der Umsatzangaben von Researchunternehmen und dem Gutachterausschuss.

1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2019 wurden 12 unbebaute Grundstücke für Eigenheimbebauung verkauft (1. Halbjahr 2018: 29). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 420 m² groß und erzielten durchschnittlich rd. 1.020 €/m² (920 - 1.120 €/m²).

Die Anzahl veräußerter Mehrfamilienhausgrundstücke sank im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 um rd. 38%. Die Preise der 18 verkauften Grundstücke lagen zwischen rd. 530 und rd. 2.380 €/m² (jeweils bei GFZ 1,0).

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

2 Eigentumswohnungen

2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2019

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

Neubau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]
Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel	14	8.470	7.050	11.660
Nordend, Ostend	28	8.450	7.240	10.500
Sachsenhausen	14	7.790	6.290	9.410
Bockenheim	14	7.410	6.540	10.470
Europaviertel	18	7.320	5.800	8.750
Riederwald, Fechenheim	20	7.180	5.630	8.560
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	16	6.770	5.860	7.520
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	14	6.150	5.450	7.010
Niederrad, Schwanheim	70	5.970	5.050	7.160
Griesheim, Nied	13	5.930	4.610	6.760
Gutleutviertel, Gallus (ohne Europaviertel)	119	5.830	2.880	9.210
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach	9	5.740	5.030	6.170

Im 1. Halbjahr 2019 lag der mittlere Preis für eine übliche Neubau-Eigentumswohnung mit rd. 6.900 €/m² Wohnfläche rd. 13 % höher als im 1. Halbjahr 2018 (rd. 6.110 €/m²).

Von den 377 verkauften Wohnungen lagen rd. 56 % in der Innenstadt (Gemarkungen 1 bis 34), der mittlere Preis betrug bei diesen Objekten rd. 7.540 €/m² (1. Hj 2018: rd. 6.690 €/m²), im sonstigen Stadtgebiet wurden rd. 6.210 €/m² (1. Hj 2018: rd. 5.420 €/m²) gezahlt.

Die Werte in Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach und Sossenheim werden von Verkäufen kleinerer Wohnungen in einem Appartmenthaus dominiert.

Hinweis:

Unter Neubauten sind Gebäude mit Baujahren innerhalb der letzten 3 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 15.08.2019, für Eigentumswohnungen der 30.07.2019, für Angaben zu bebauten Grundstücken der 08.08.2019 und für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 15.08.2019. Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch Rundungen bzw. durch die Bildung von 90%-Stichproben. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße unbebauter Einfamilienhausgrundstücke wurden nur Grundstücksflächen unter 1.000 m² berücksichtigt, da bei größeren Grundstücken davon auszugehen ist, dass sie noch aufgeteilt werden. Durch die kontinuierliche Einarbeitung neuer Erkenntnisse zu beurkundeten Kaufverträgen kann es zu Veränderungen oder Verschiebungen in den Zahlen der Vorjahre kommen, z. B., wenn ein Vertrag rückabgewickelt wird oder wenn sich bei der weiteren Bearbeitung eines Vertrages die bei der Erstfassung festgestellte Nutzung tatsächlich anders als ursprünglich angenommen erweist.

2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2019

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

Altbau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m²]	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]
Westend	29	10.720	8.280	13.540
Sachsenhausen	13	6.360	4.790	7.530
Nordend, Ostend	21	6.310	4.570	8.260
Bockenheim	15	5.390	2.630	7.570
Bornheim	10	4.340	2.470	6.230
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	5	4.300	4.060	4.760
Gutleutviertel, Gallus	5	3.810	2.020	6.480
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	8	3.570	2.490	4.620
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Sossenheim, Unterliederbach	5	3.220	1.850	5.270

Im 1. Halbjahr 2019 wurden bisher 135 Veräußerungen von Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 erfasst (1. HJ 2018: 164). Durchschnittlich wurde in diesem Segment mit rd. 6.230 €/m² Wohnfläche rd. 15 % mehr gezahlt als im 1. Halbjahr 2018 (rd. 5.440 €/m²). Die höchsten durchschnittlichen Preise für Altbauwohnungen wurden mit fast 11.000 €/m² Wohnfläche im Westend bezahlt, dort wurden Spitzenwerte von über 13.000 €/m² Wohnfläche erzielt. Auch in Sachsenhausen und im Nordend werden durchschnittlich Preise über 6.000 €/m² Wohnfläche gezahlt.

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	1. HJ 2017		1. HJ 2018		1. HJ 2019	
	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]
Baujahr bis 1918	103	4.620	105	6.380	96	6.960
- hiervon vermietet	24	3.540	14	3.610	9	5.930
- hiervon unvermietet	82	4.970	97	6.810	87	7.180
Baujahr 1919 - 1949	48	3.920	40	4.220	29	4.230
- hiervon vermietet	4	2.760	9	3.480	0	-
- hiervon unvermietet	44	4.030	31	4.430	28	4.260
Baujahr 1950 - 1977	373	2.910	389	3.260	414	3.690
- hiervon vermietet	54	2.740	30	2.740	35	3.370
- hiervon unvermietet	318	2.930	354	3.300	375	3.720
Baujahr 1978 - 1990	53	2.890	118	5.360	69	4.450
- hiervon vermietet	7	2.510	3	..	5	4.410
- hiervon unvermietet	45	2.930	118	5.580	64	4.460
Baujahr ab 1991 o. Neubau	176	4.630	187	4.860	186	5.350
- hiervon vermietet	24	4.020	15	4.340	15	4.950
- hiervon unvermietet	153	4.760	170	4.940	170	5.420
Neubau	774	5.270	522	6.110	321	6.900
- hiervon vermietet	0	-	0	-	0	-
- hiervon unvermietet	773	5.270	520	6.110	321	6.900

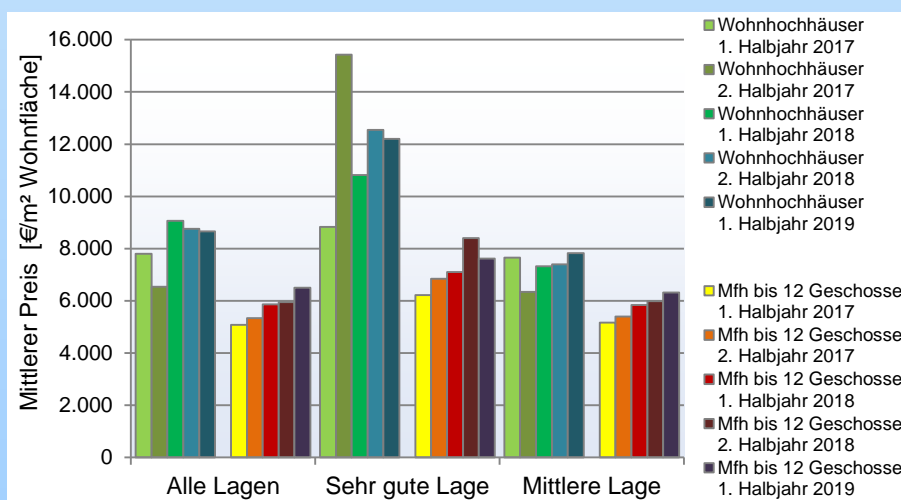
Statistisch gesehen ist der mittlere Kaufpreis für Wohnungen der Baujahre 1978 bis 1990 zwar um rd. 17 % gesunken, der hohe mittlere Preis im 1. Halbjahr 2018 von rd. 5.400 €/m² Wohnfläche wird allerdings durch die Verkäufe von 40 Wohnungen in Wohnhochhäusern beeinflusst. Ohne diese Verkäufe lag der mittlere Preis bei rd. 3.770 €/m² Wohnfläche. Im 1. Halbjahr 2019 wurden in dieser Baujahresklasse 25 Wohnungen in Wohnhochhäusern verkauft. Der mittlere Preis ohne Berücksichtigung der Verkäufe in Wohnhochhäusern liegt im 1. Halbjahr 2019 mit rd. 3.730 €/m² auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Für Wohnungen der Baujahre 1919 bis 1949 stagnierte der mittlere Preis, in den übrigen Baujahresklassen stiegen die Preise im 1. Halbjahr 2019 um rd. 10 %, bei Neubauten um rd. 13 %.

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

2.4 Verkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnhochhäusern

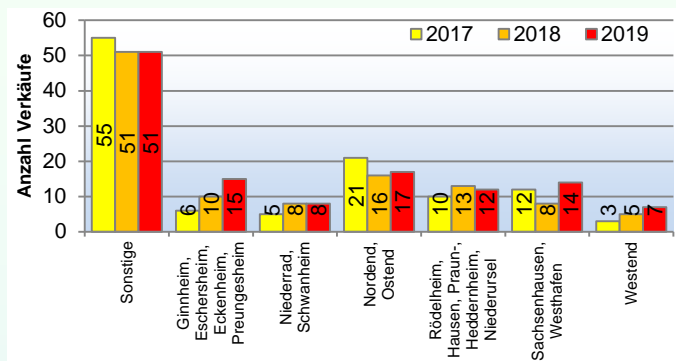
90%-Stichprobe, geeignete KV, alle Wohnungstypen, BJ ab 2000 (Wohnhochhäuser inkl. Onyx und ParkView 160)



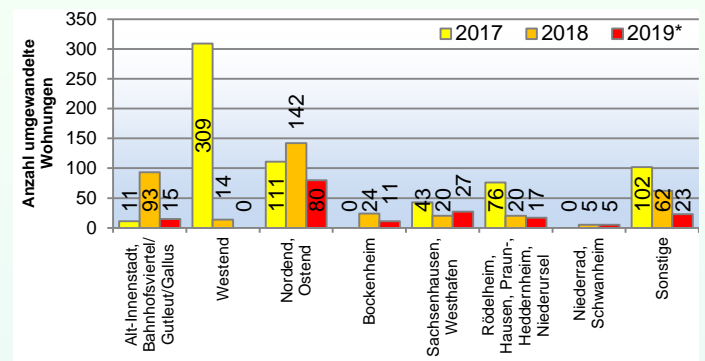
Wohnhochhäuser entstehen nur in innenstadtnahen Lagen, wobei der Einfluss der individuellen Lage nachlässt. Der durchschnittliche Preis für Wohnungen in Wohnhochhäusern (Baujahr ab 2000) hat im 1. Halbjahr 2018 erstmals 8.000 € überschritten. Vereinzelt wurden im 1. Halbjahr 2019 auch Preise über 20.000 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der Markt für Hochhauswohnungen erscheint sowohl von der Nachfrage als auch von der Preishöhe her begrenzt. Die mittleren Preise von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab Baujahr 2000 bis 12 Geschossen steigen weiterhin kontinuierlich und übersteigen im 1. Halbjahr 2019 erstmals 6.000 €/m² in der mittleren Lage (alle Lagen: rund 6.500 €/m²).

2.5 Geschosswohnungsbau

Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



Umwandlungen 2017 – 2019* nach Stadtteilen



*2017 und 2018 = Jahresergebnis, 2019 = Halbjahresergebnis

Die Verkaufszahl von Mehrfamilienhäusern ist im 1. Halbjahr 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 12 % gestiegen. Durchschnittlich wurde in Frankfurt im 1. Halbjahr 2019 der 29-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart. Bei Spitzenobjekten wurden vereinzelt auch Kaufpreise bis zum 40-fachen Jahresrohertrag erzielt.

3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime lag im 1. Halbjahr 2019 auf dem Vorjahresniveau. Die 221 verkauften Objekte erzielten einen Umsatz von rund 148,9 Mio. €. Der Umsatz stieg im 1. Halbjahr 2019 rund 23 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Lediglich in den Baujahresklassen „1950 bis 1977“ und „1978 bis 1990“ waren sinkende Transaktionszahlen zu beobachten (minus rund 13 %). Bei Verkäufen von Eigenheimen der Baujahre „1918 und früher“ stiegen um rund 19 %, in der Baujahresklasse „1919 bis 1949“ wurden rund 10 % mehr Verkäufe beurkundet. Der insgesamt steigende Umsatz bei gleichbleibenden Verkaufszahlen belegt die höheren Kaufpreise.

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 [m ²]
2017	2015	25	24,4	0,6	240
2018	2016	5	4,7	0,1	170
2019	2017	5	4,8	0,2	230

Wie schon im Vorjahreszeitraum wurden auch im 1. Halbjahr 2019 nur 5 Transaktionen von Neubaueigenheimen beurkundet. Die Verkaufszahlen von neuen Eigenheimen sind seit Jahren rückläufig. Die wenigen zur Verfügung stehenden Baugrundstücke erzielen Kaufpreise zum Teil von rund 1.000 €/m². Die hierauf errichteten Eigenheime fallen zum Teil in die Rechtsformen „Wohnungseigentum“ und „Erbbaurechte“.

3.2 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser (jew. 1. HJ)

Lage: gehoben, mittel, einfach und sehr einfach

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

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Baujahr bis 1918				
2017	0	-	-	-
2018	0	-	-	-
2019	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949				
2017	11	277.000	149.000	440.000
2018	7	343.000	200.000	460.000
2019	13	313.000	250.000	430.000
Baujahr 1950 bis 1977				
2017	16	377.000	240.000	533.000
2018	19	337.000	173.000	451.000
2019	18	433.000	285.000	640.000
Baujahr 1978 bis 1990				
2017	7	450.000	395.000	488.000
2018	5	463.000	405.000	499.000
2019	5	433.000	300.000	570.000
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten				
2017	13	598.000	428.000	770.000
2018	6	550.000	400.000	698.000
2019	11	655.000	480.000	800.000
Neubauten				
2017	0	-	-	-
2018	3	765.000	716.000	842.000
2019	2	..	..	..

3.3 Wohnungserbbaurechte in Frankfurt am Main

90%-Stichproben, geeignete KV, alle Haustypen, alle Grundstücksgrößen

Frankfurt weist einen starken Wohnungserbbaurechtsmarkt auf. Neben großen ehemaligen Einfamilienhausgebieten wie z. B. Goldstein werden auch viele Neubaumaßnahmen auf Erbbaurechtsgrundstücken durchgeführt. Hierbei handelt es sich allerdings neben der bisher überwiegenden Nutzungsart „Einfamilienhaus“ auch zunehmend um Geschosswohnungsbauten bzw. um Wohnungseigentum. Für Wohnimmobilien wird zumeist ein Erbbauzinssatz von 2,5 % des Bodenwertes verlangt. Bei anstehenden Vertragsanpassungen, z. B. im Verkaufsfall, wird oft eine Verlängerung des Erbbaurechts bis zu 99 Jahre angeboten.

Ein Verkauf von Wohnbaugrundstücken durch die Stadt oder durch städtische Stiftungen erfolgt nicht mehr. Durch entsprechende Vertragsgestaltungen der Erbbaurechte können auch Mietpreisbegrenzungen oder eine Nutzung durch öffentlich geförderten Wohnungsbau langfristig festgeschrieben werden.

Bei älteren Mietobjekten kann eine Erbbauzinsanpassung allerdings dazu führen, dass die Erbbauzinsen einen erheblichen Teil der erzielbaren Mieten absorbieren. Die Erbbaukonditionen werden vom Markt trotz der Niedrigzinsphase akzeptiert, da entsprechende Grundstücke nicht frei zur Verfügung stehen.

Im 1. Halbjahr 2019 wurden Eigenheime der Baujahresklasse „1919 bis 1949“ als Erbbaurecht für rund 244.000 € verkauft (Grundstücksgröße rund 370 m²), in der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ wurden rund 298.000 € gezahlt (Grundstücksgröße rund 390 m²). Eigentumswohnungen der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten als Erbbaurecht rund 3.780 €/m² Wohnfläche, für Wohnungen der Klasse „ab 1991 ohne Neubau“ wurden im 1. Halbjahr 2019 rund 4.370 €/m² Wohnfläche gezahlt.

4. Umsätze

Die Anzahl der Immobilienverkäufe lag im 1. Halbjahr 2019 mit 2.761 verkauften Einheiten rund 12 % unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums (3.149 verkaufte Einheiten). Der Geldumsatz liegt im 1. Halbjahr 2019 trotz der gesunkenen Transaktionszahlen auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums und erreicht mit rund 3.544,8 Mio. € knapp das zweithöchste in einem ersten Halbjahr auf dem Frankfurter Immobilienmarkt erzielte Ergebnis (1. Halbjahr 2018: rund 3.540,9 Mio. €).

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 2019 wurden 66 Großtransaktionen (Verkäufe mit einem Umsatz über 5,0 Mio. €) mit einem Gesamtumsatz von rund 2,4 Mrd. € beurkundet. Die Zahl der Großtransaktionen ist damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 18 % gestiegen, der Umsatz hat um rund 5 % zugenommen (1. Halbjahr 2018: 56 Großtransaktionen, Umsatz rund 2,3 Mrd. €).

4.1 Grundeigentumswechsel 2017 – 2019 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Unbebaute Grundstücke	185	146	137	287,4	291,1	219,5	81,0	25,7	38,9
Erbbaurechtsbegründungen	7	8	7	0,0	0,0	0,0	0,4	1,9	1,2
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	1	1	2	0,3	0,2	18,8	4,3	0,2	0,4
Bebaute Grundstücke	487	450	453	1.800,6	2.370,9	2.432,7	51,1	41,7	41,2
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	54	67	62	38,4	71,8	42,5	3,3	5,4	2,9
Wohnungseigentum	1.970	1.818	1.582	793,5	750,5	684,3	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	45	40	29	16,5	12,8	13,2	-*	-*	-*
Teileigentum	808	610	480	41,0	43,4	133,4	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	14	9	9	0,3	0,2	0,5	-*	-*	-*
Insgesamt	3.571	3.149	2.761	2.978,0	3.540,9	3.544,8	140,1	74,9	84,7

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

Im Bereich des Teileigentums stieg der Umsatz im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018 erheblich. Ursache hierfür ist ein einzelner, hochpreisiger Verkauf eines Hotels in der Rechtsform Teileigentum. Im 1. Halbjahr 2018 war der Flächenumsatz im Bereich unbebauter Grundstücke (Flächen der Land- und Forstwirtschaft, baureifes Land) aufgrund fehlender Transaktionen großer Flächen gegenüber dem 1. Halbjahr 2017 deutlich gesunken. Im 1. Halbjahr 2019 war ein Anstieg um rund 51 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen.

4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2017 – 2019 (jeweils 1. Halbjahr)

• Teilmarkt Wohnen (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Einfamilienhausgrundstücke						
freistehende Gebäude	56	47	33	39,8	34,1	24,3
Doppelhaushälften	29	31	32	16,1	17,3	16,7
Reihenmittelhäuser	79	61	74	38,8	22,7	35,1
Reihenendhäuser	32	29	24	17,9	11,2	11,5
Sonstige**	53	55	61	39,9	43,2	79,0
EFH Insgesamt	249	223	224	152,5	128,5	166,6
Mehrfamilienhausgrundstücke						
Reine Wohnnutzung	111	111	126	166,2	428,2	440,9
Gemischte Nutzung	66	70	62	219,6	117,0	178,4
MFH Insgesamt	177	181	188	385,8	545,2	619,3

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

• Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Handel	3	1	1	28,3	6,8	22,3
Büro und Verwaltung	30	30	18	1.031,8	1.425,5	1.440,6
Gewerbegrundstücke (klassisch)	15	10	10	22,5	39,8	27,7
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	8	3	10	110,0	216,5	150,3
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Hotel, Gast-/ Vergnügungsstätten	5	2	2	69,7	8,6	6,0
Insgesamt	61	46	41	1.262,3	1.697,3	1.646,8

Im Teilmarkt „Bebaute Wohnimmobilien“ blieb die Zahl der Transaktionen von Einfamilienhäusern im 1. Halbjahr 2019 auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Der Umsatz war rund 30 % höher als im 1. Halbjahr 2018. Diese Umsatzsteigerung wird im Wesentlichen vom Verkauf einiger hochpreisiger Objekte beeinflusst, die unter „Sonstige“ erfasst sind.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ging die Zahl der verkauften Objekte im 1. Halbjahr 2019 um rund 4 % zurück. Der Umsatz stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 14 %, da im Segment „Gemischte Nutzung“ deutlich mehr hochpreisige Verkäufe beurkundet wurden als im 1. Halbjahr 2018.

Während die Zahl der Transaktionen im 1. Halbjahr 2019 um rd. 11 % sank, ging der Umsatz im Teilmarkt „Gewerbe“ gegenüber dem Vorjahreszeitraum rund 3 % zurück.

Im 1. Halbjahr 2019 summierte sich das Umsatzvolumen der Großtransaktionen im Gewerbebereich auf rund 1,6 Mrd. € (1. Halbjahr 2018: rund 1,7 Mrd. €). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sank die Zahl der Verkäufe über 5 Mio. € in diesem Segment um rund 39 % (1. Halbjahr 2019: 19 Transaktionen, 1. Halbjahr 2018: 31).