

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

HESSEN



Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main

2020



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: 2019
Redaktionsschluss: 12.05.2020
Redaktionelle Bearbeitung: Christine Helbach, 62.51
Sandra Schilling, 62.51
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 2019	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 2020	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 Stadtbezirken	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	38
3.9 Wertrelevante Daten	41
3.9.1 Bodenrichtwerte	41
3.9.2 Liegenschaftszinssätze	47
3.9.3 Gebädefaktoren	54
3.9.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)	56
3.9.5 Sachwertfaktoren	60
3.9.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	64
3.9.7 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte (Eigenheimmarkt)	65
3.9.8 Nettoanfangsrenditen	68
3.9.9 Büromieten	71

4 Weitere Veröffentlichungen und Produkte	72
4.1 Publikation: 35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main	72
4.2 Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2020	72
4.3 Bodenrichtwerte	72
4.4 Verkehrswertgutachten	73
4.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz	73
4.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	73
Anlage zum Immobilienmarktbericht 2020	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	XI
1.3 Faktoren für das Ertragswertverfahren	XIV
1.3.1 Mieten.....	XIV
1.3.2 Bewirtschaftungskosten	XIV
1.3.3 Liegenschaftszinssätze	XVII
1.4 Faktoren für das Sachwertverfahren	XVIII

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ErbStRG	Erbschaftssteuerreformgesetz
EW-RL	Ertragswert-Richtlinie
GFZ	Geschossflächenzahl
Gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
GND	Gesamtnutzungsdauer
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
UG	Untergeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex Deutschland
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante GFZ
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen

Abschwächung der Preisentwicklung bei Wohnimmobilien?

Vorwort

Der Frankfurter Immobilienmarkt war 2019 wieder von hohen Umsätzen und zurückgehenden Transaktionszahlen geprägt. Auffallend war die Verlagerung hin zum Wohnungsmarkt. Alle Bereiche des Wohnungsmarktes verzeichneten weiter steigende Preise. Dennoch ist das Vertrauen auf permanente Preissteigerungen von über 10 Prozent pro Jahr als erhebliches Risiko einzustufen. Sobald die Geldpolitik der EZB sich ändert, wird erkennbar, in welchen Teilmärkten sich Blasen gebildet haben. Die Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes in der Innenstadt führt dazu, dass Investoren auf die dezentralen Stadtteile ausweichen. Dadurch werden in diesen Lagen – bisher noch vereinzelt – Kaufpreise bezahlt, die vor zwei Jahren nicht vorstellbar waren.

Die aktuelle Corona-Krise (Stand März 2020) wird erheblichen Einfluss auf den Immobilienmarkt haben. Trotz der finanziellen Unterstützung durch den Bund und die Länder wird eine große Wirtschaftskrise nicht ausbleiben. Steigende Arbeitslosigkeit und Insolvenzen werden preisreduzierend wirken und die Zahl der Zwangsversteigerungen wird trotz des Niedrigzinsniveaus zunehmen.

Andererseits ist mit einer weiteren Senkung des Leitzinses zu rechnen, auch dürfte es nach dem Einbrechen des Aktienmarktes mehrere Jahre dauern bis der DAX das Niveau vom Februar 2020 wieder erreichen wird. Für Anleger wird die Flucht in die Immobilie eventuell weiter zunehmen. Die starke Verbreitung von Home-Office-Arbeitsplätzen während der Krise wird den Flächenbedarf nach festen Büroarbeitsplätzen reduzieren. Auch werden Hotels und gastronomische Betriebe je nach Länge der Krise in Insolvenznöte geraten. Insgesamt wird es zu Verwerfungen der Immobilienmärkte kommen:

Der in einigen Metropolregionen zu beachtende 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 Bodenwert (zum Beispiel Frankfurt am Main) und lokalen Herstellungswerten gebildet wird.

Die in den Metropolregionen seit Jahren stark steigenden Bodenrichtwerte resultieren zum überwiegenden Teil aus Kaufverträgen, bei denen der Erwerber beabsichtigt, Wohnungseigentumsanlagen zu erstellen. Bei Anwendung dieses Bodenwertes im Ertragswertverfahren ergeben sich leicht negative Gebäudeertragsanteile, ohne dass der Immobilienmarkt das Gebäude als unwirtschaftlich betrachtet und ein Abriss erwogen wird.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück unter der Fiktion, dass es unbebaut wäre. Beim Erwerb eines unbebauten Grundstücks ist eine Neubebauung beabsichtigt. Im Anschluss verspricht sich der Investor Neubaumieten oder den Verkaufserlös von Wohnungseigentum. Für die Zeitperiode der Restnutzungsdauer kann durchaus ein reduzierter Bodenwert eine bessere Aufteilung zwischen Gebäude- und Bodenwert ermöglichen. Eine Reduzierung könnte sich analog der Verfahrensweise in München an dem Verhältnis zwischen Neuvermietungsmiete und nachhaltiger Bestandsmiete orientieren. Hierdurch wird allerdings das Modell der Ermittlung der wertrelevanten Daten verlassen. Z. B. müssten die ermittelten Liegenschaftszinssätze auf einen nicht modellkonformen veränderten Bodenwert angepasst werden.

Dipl.-Ing. Michael Debus
Vorsitzender des Gutachterausschusses

1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main

1.1 Allgemeine Informationen

Die Stadt Frankfurt am Main ist das wirtschaftliche Zentrum des Rhein-Main-Gebietes, in dem ca. 5,7 Millionen Menschen wohnen. Seit dem Jahr 2005 wächst die Zahl der Frankfurter Bevölkerung kontinuierlich an. Aufgrund der Attraktivität der Stadt ist auch für die nächsten Jahre ein weiteres Bevölkerungswachstum zu erwarten.

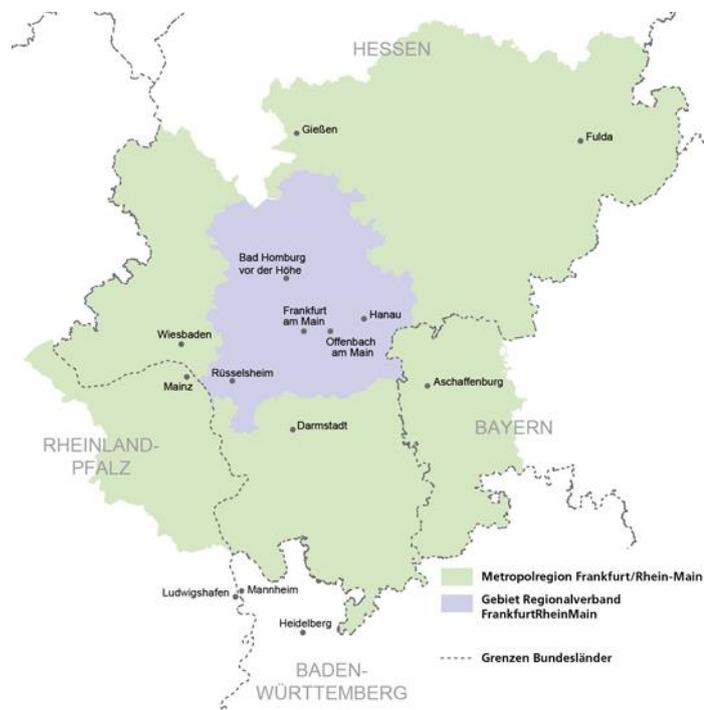
Auf europäischer Ebene zählt Frankfurt neben London und Zürich zu den wichtigsten Finanz- und Dienstleistungszentren und stellt darüber hinaus einen bedeutenden Messestandort dar.

Das internationale Luftfahrtdrehkreuz Rhein-Main gilt dabei als einer der wichtigsten Standortfaktoren der Region. 2018 wurden am Frankfurter Flughafen über 70,5 Millionen Passagiere befördert. Damit steht der Flughafen Frankfurt im Bereich Cargo auf Platz eins (2016) und im Passagierverkehr an vierter Stelle (2015) 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 2019)

Wirtschaft

Unternehmensstandort (2016)

Anzahl an Betrieben:	43.168
mit 0-9 Beschäftigten:	87,1 %
mit 250 und mehr Beschäftigten:	0,7 %
Durchschn. Betriebsgröße (Beschäftigte):	13

Finanzplatz

Kreditinstitute mit Sitz in Frankfurt:	209
Beschäftigte in den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen:	76.849

Messezentrum

Messen und Ausstellungen:	39
Aussteller/innen:	41.208
Besucher/innen:	1.487.851

Volkswirtschaftliche Indikatoren (2017)

Bruttoinlandsprodukt	
- in jeweiligen Preisen:	69.021 Mio. €
- je erwerbstätige Person:	98.681 €
Arbeitnehmerentgelt	
je Arbeitnehmer/in:	55.586 €
Bruttolöhne u. -gehälter	
je Arbeitnehmer/in:	45.339 €

Zentralität

Kaufkraftindex (Deutschland=100):	114,2 ²
Einzelhandelszentralität:	108,5 ²

Einzelhandelsumsatz

Umsatzkennziffer: 121,2²

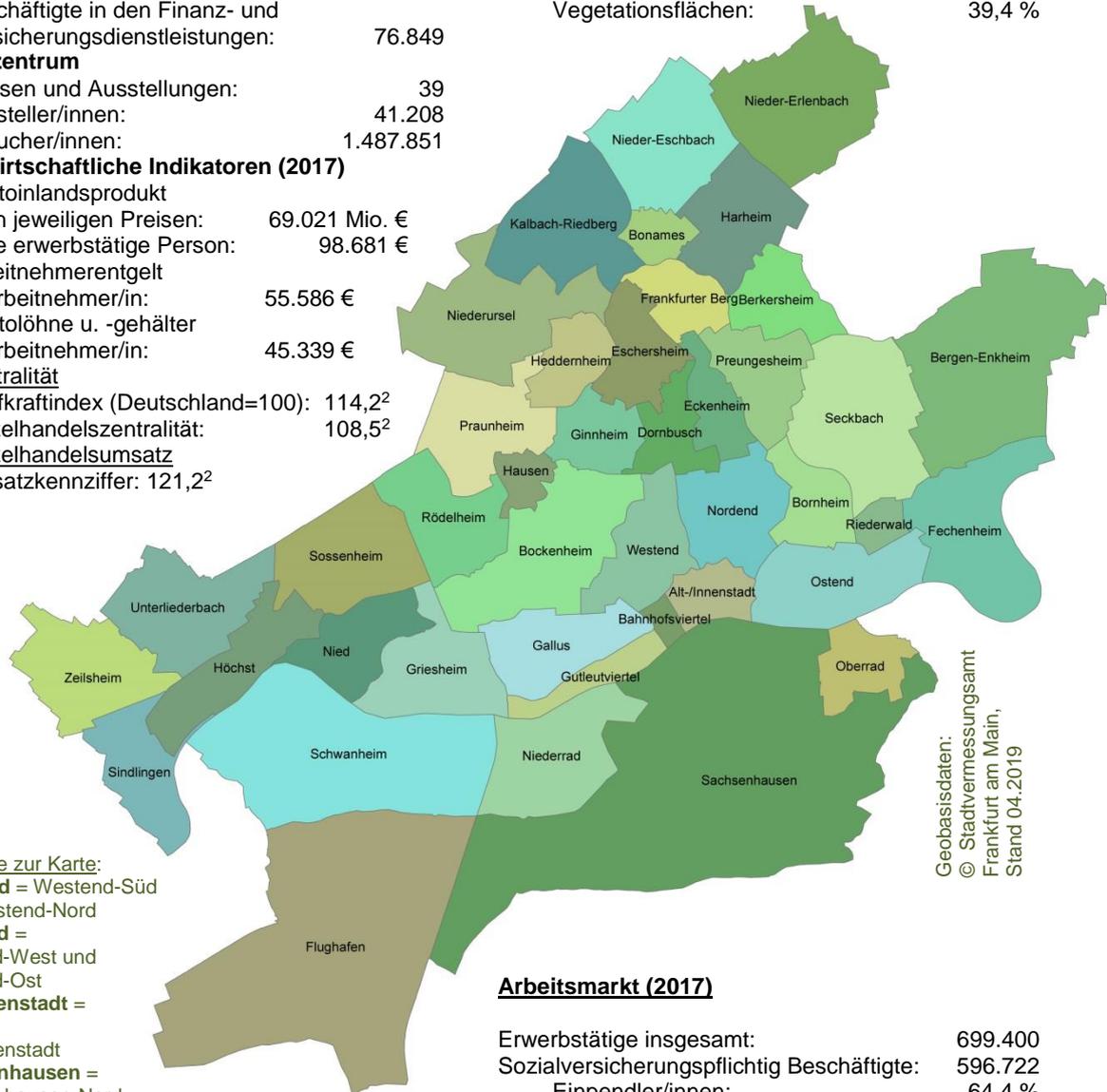
Stadtgebiet, Flächennutzung

Geographische Lage (Domturmspitze):

Nördliche Breite:	50°06'38,3"
Östliche Länge:	8°41'6,0"

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 (2017)

Erwerbstätige insgesamt:	699.400
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	596.722
Einpendler/innen:	64,4 %
Produzierendes Gewerbe:	10,5 %
Dienstleistungsbereiche:	89,5 %
Arbeitslose:	19.687 (4,9 %)

Tourismus

Beherbergungsbetriebe:	298
Betten:	56.092
Gäste:	5.934.778
Gäste aus dem Ausland:	41,9 %
Übernachtungen:	10.149.671
Durchschnittliche Verweildauer:	1,7 Tage
Tagungen:	79.874
Teilnehmer/innen an Tagungen:	5.088.972

Bauen und Wohnen

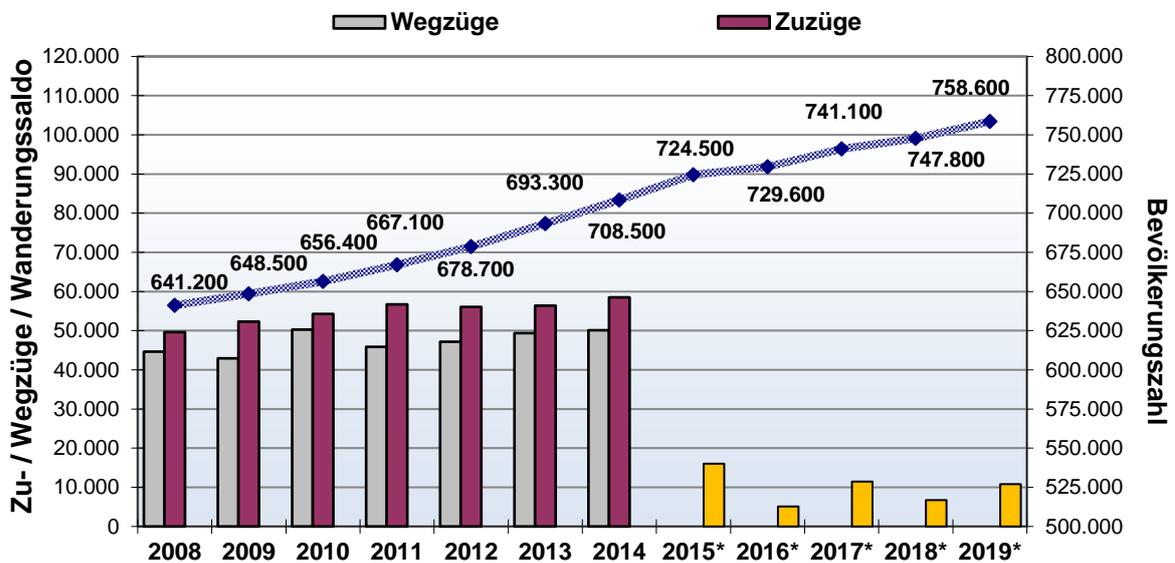
Baugenehmigungen (Wohnungen):	6.349
Baufertigstellungen (Wohnungen):	3.538
Bewohnte Gebäude:	80.162
Wohnungen:	398.221
Einwohner/innen je Wohnung:	1,9
Wohnfläche je Einwohner/-in:	37,9 m ²

² Stand 2019: <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. Die Frankfurter Bevölkerungsberechnung aus dem Jahr 2015 hatte Ende 2018 ein Überschreiten der 750.000er-Grenze prognostiziert, diese Schwelle wurde am 18.02.2019 überschritten. Der zuletzt im März 2020 veröffentlichte Bevölkerungsstand erfasste 758.574 Einwohnerinnen und Einwohner. 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 dokumentiert. 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 2019 sowie im ersten Quartal 2020. Dieser Bericht dient dazu, Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Weitere wesentliche Bestandteile bilden die wertrelevanten Daten (Liegenschaftszinssätze, Gebäudefaktoren etc.), die eine sachverständige Marktbeurteilung ermöglichen. Der Immobilienmarktbericht trägt somit wesentlich zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Zudem enthält dieser Marktbericht als Anlage die aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes erforderlichen wertrelevanten Daten (Anlage „Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz“, ab S. I).

2.3 Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse

Bad Homburg 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@hvbq.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@hvbq.hessen.de
Oberursel (Stadt)	Rathausplatz 1 61440 Oberursel (Taunus) 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@hvbq.hessen.de

Stand: April 2020

3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2019

Die Preissteigerungen in fast allen Marktsegmenten hielt bei gleichzeitig oft zurückgehenden Verkaufszahlen auch in 2019 an.

Die Büromieten stiegen in allen Lagen bei zugleich sinkenden Renditen. Dies führt dazu, dass wegen des allgemeinen Investitionsdrucks (auch von internationalen Investoren) und der erhöhten Nachfrage fast im gesamten gewerblichen Sektor sowohl die Ertragsfaktoren als auch die Bodenwerte erheblich steigen. Im einfachen gewerblichen Sektor steigen die Bodenwerte im Vergleich zu Anfang 2018 um bis zu 20 Prozent und liegen nunmehr bei durchschnittlich 270 €/m². Die Nachfrage nach Büroobjekten in guten Lagen, aber auch in vor Jahren nicht so gefragten Lagen führt zu Bodenwertsteigerungen in fast allen Lagen von Anfang 2018 bis Ende 2019 zwischen 15 und 35 Prozent. Neben der Lage ist primär die Vermietungssituation (langjährige gute Mietverträge bzw. bei Neubauprojekten eine gute Vorvermietungssituation) für die Preisbildung entscheidend. Dennoch stellt sich bei nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung, eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit und auslaufenden Mietverträgen die Frage nach einem Abriss oder nach der Prüfung einer möglichen und wirtschaftlichen Umnutzung.

Im Wohnungsbereich war in 2019 eine Abschwächung der Bodenpreissteigerung gegenüber den Vorjahren feststellbar. Die stark gestiegenen Bodenpreise für Geschosswohnungsbauflächen von 20 bis 30 Prozent pro Jahr in den Jahren 2016 bis 2018 resultierten aus der Hoffnung der Investoren, während der Planungs- und Bauphase des später zu verkaufenden Endprodukts "Eigentumswohnung" eine Wertsteigerung von 10 bis 15 Prozent pro Jahr zu erreichen.

Langfristig betrachtet liegt in Frankfurt am Main der Bodenpreisindex-Wohnen unterhalb des Verbraucherpreisindex Deutschland (VPI), s. auch Grafik im Kapitel 3.9.7.4, S. 67. Allerdings steigen seit 2016 die Wohnbaulandpreise in Frankfurt wesentlich stärker als der VPI, was dazu führt, dass bei Neuabschlüssen von Erbbaurechten mit unverändertem Erbbauzinssatz die Erbbauzinsen analog zu der Bodenpreisentwicklung steigen und bei Ertragsobjekten einen erheblichen Anteil der Mieterträge aufzehren. Die Erbbaurechtsgeber haben zu prüfen, ob nach einer langjährigen Niedrigzinsphase und bei sehr stark steigenden Bodenwerten im Wohnungsbau nicht eine Obergrenze bezüglich des Erbbauzinses einzuführen ist. Z. B. könnte die Obergrenze durch einen Prozentsatz der Miete erfolgen. In Einzelfällen kann es derzeit vorkommen, dass die Erbbauzinsen die Mieterträge übersteigen.

Auffälliger Trend ist die Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Bei stark steigenden Quadratmeterpreisen kann durch die Reduzierung der Wohnfläche der Kaufpreis je Eigentumswohnung begrenzt werden. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung lag mit 5.300 €/m² Wohnfläche etwa 16 Prozent höher als in 2017. Der Gesamtpreis erhöhte sich von 2017 auf 2019 allerdings nur um 6 Prozent. Die mittlere Wohnfläche schrumpfte von 2017 bis 2019 von 81 m² auf 74 m².

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.

Die zum Teil sehr hohen Bodenrichtwertsteigerungen führen dazu, dass wertrelevante Daten nur dann unmittelbar angewendet werden können, falls diese auf der Grundlage der Bodenrichtwerte 2020 ermittelt wurden (siehe u. a. Punkt 3.9.2, S. 47). Primär bei Altbauten in sehr guten Lagen sorgen die gestiegenen Bodenwerte für eine erhebliche Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes. Entsprechendes gilt für die Anwendung der Sachwertfaktoren, da eine große Bodenwerterhöhung den Sachwertfaktor erheblich reduziert.

Bei den aufgeführten wertrelevanten Daten, sowie bei mittleren Kaufpreisen sollten die statistischen Parameter (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.

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.

Eine weitere Maßnahme um einer Gentrifizierung entgegenzuwirken besteht in der Verabschiedung von Baulandbeschlüssen. Der Frankfurter Baulandbeschluss wurde am 07.05.2020 von den Stadtverordneten beschlossen. Er sieht für neues oder erweitertes Baurecht vor, dass 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau, 15 % gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnformen (Konzeptvergabe), 15% freifinanzierter Mietwohnungsbau und 10% preisreduziertes Wohnungseigentum zu realisieren sind. Maßstab für die Berechnung dieser prozentualen Anteile bildet die BGF-Wohnen, die neu bzw. zusätzlich realisiert werden kann. Dem Investor verbleibt neben dem Anfangswert auch zumindest ein Drittel des Planungsgewinns. Bis zu zwei Drittel des Planungsgewinns kann die Kommune insbesondere für die Erschließung, für infrastrukturelle Maßnahmen, für den Mietwohnungsbau sowie für preisreduzierte Eigentumswohnungen verwenden. Durch die „Teilabschöpfung“ des Planungsgewinns wird sich der Wert des Grundstücks im Vergleich zu einem Grundstück, auf welchem vollumfänglich Wohnungseigentum errichtet werden kann, erheblich reduzieren. Trotzdem liegt dieser durch den Baulandbeschluss verringerte Wert immer noch höher als der Bodenwert des bisherigen Grundstücks unter Beachtung des ursprünglichen Baurechts.

Durch den Baulandbeschluss erfolgt zwar eine Dämpfung des individuellen Bodenwertes, dennoch werden die Regelungen voraussichtlich keinen Einfluss auf die Bodenrichtwerte haben, da die Einschränkungen durch den Abschluss städtebaulicher Verträge und nicht durch das Baurecht einer speziellen Bodenrichtwertzone erfolgen.

3.2 Allgemeine Hinweise

Grundlage für diesen Bericht sind die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Daten über alle Verkäufe, die im Bereich der Stadt Frankfurt am Main getätigt wurden. Die Zahlen sind i. d. R. unter Zuhilfenahme statistischer Methoden ausgewertet worden. Daher liefern die Daten im Immobilienmarktbericht einen generalisierten charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Wertverhältnisse.

Bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts ist zu beachten, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragen werden können, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit denen übereinstimmt, für die die Durchschnittswerte angegeben sind. Grundsätzlich sind dabei evtl. vorhandene Unterschiede, wie z. B. in der Lagequalität, in der baulichen Ausnutzbarkeit etc. zu beachten. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist der Bericht allein i. d. R. nicht ausreichend. In diesem Fall wird empfohlen, ein Gutachten einzuholen oder von der Möglichkeit einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gebrauch zu machen.

Bei der Beurteilung der Aussagekraft der aufgeführten Daten ist der Stichprobenumfang zu beachten. Im Marktbericht werden rein statistische Größen dargestellt. Eine Ausnahme bilden dabei die Tabelle 3.9.2.8 (S. 52) sowie die Anlage zum Marktbericht (S. I ff.), in denen neben den statistisch ermittelten Marktdaten auch vom Gutachterausschuss als marktgerecht beurteilte Bewertungsparameter enthalten sind. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Daten auch immer die durchschnittliche Marktlage widerspiegeln.

Die bewertungsrelevanten Immobilienmarktdaten (Kapitel 3.9, ab S. 41) 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 Baualterstufen im Immobilienmarktbericht 2019 an den Immobilienmarktbericht Deutschland angeglichen. Die Daten sind damit nicht mehr unmittelbar mit den Vorjahren vergleichbar. Insbesondere werden Neubauten seit dem Immobilienmarktbericht 2019 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.

Bei den Bewirtschaftungskosten werden seit dem 01.01.2018 zusätzlich 0,5% nicht umlegbare Betriebskosten bei allen Ertragsobjekten eingerechnet (vgl. Hinweis zu Kapitel 3.9.8, Nettoanfangsrenditen, S. 68). Seit dem 01.01.2019 werden bei der WGFZ Dachgeschosse nicht mehr mit 66 %, sondern mit 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses berechnet (vgl. Erläuterungen zu Kapitel 3.9.1.3.1, Geschosswohnungsbau, S. 43), nicht ausgebaute Spitzböden werden bei der BGF nicht berücksichtigt. Bei übergroßen Terrassen wird die übliche Fläche mit 50 %, die Restfläche mit 25 % angeholten. Der Ansatz der Außenanlagen erfolgt prozentual, nach Grundstücksgröße und Gebäudetyp (s. auch Kapitel 3.9.5, Sachwertfaktoren, S. 60)

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. 42).

3.3 Umsätze

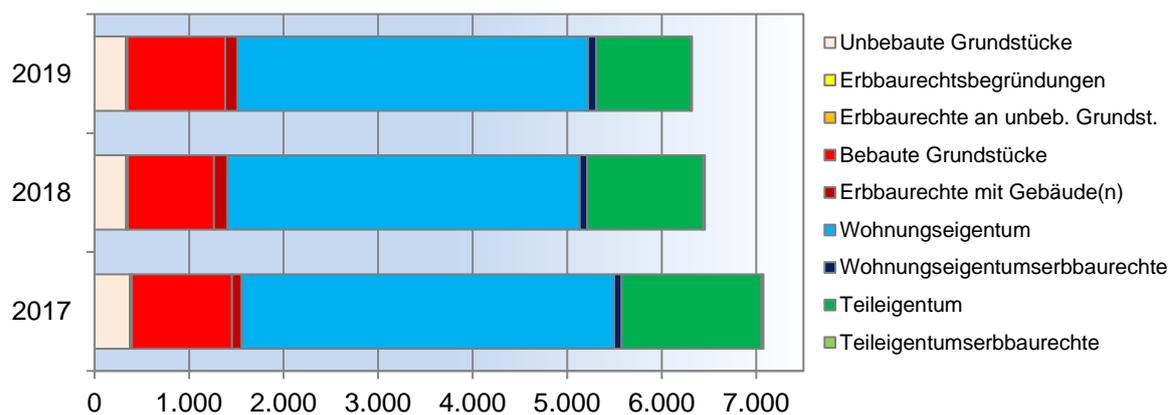
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Unbebaute Grundstücke	377	333	332	749,2	725,9	555,8	124,7	71,6	186,1
Erbbaurechtsbegründungen	16	14	12	0,0	0,0	0,0	1,2	34,8	1,9
Erbbaurechte an unb. Grundst.	2	3	3	1,3	1,9	19,4	4,5	0,3	0,5
Bebaute Grundstücke	1.060	914	1.035	4.780,3	5.825,0	5.720,9	109,9	88,8	89,5
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	103	144	129	71,4	118,0	187,2	6,8	20,6	8,0
Wohnungseigentum	3.938	3.724	3.712	1.619,5	1.581,0	1.559,1	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	79	81	85	26,2	27,0	33,2	-*	-*	-*
Teileigentum	1.481	1.226	1.002	138,0	95,7	185,6	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	22	17	12	0,5	0,3	0,5	-*	-*	-*
Insgesamt	7.078	6.456	6.322	7.386,3	8.374,8	8.261,6	247,1	216,2	286,0

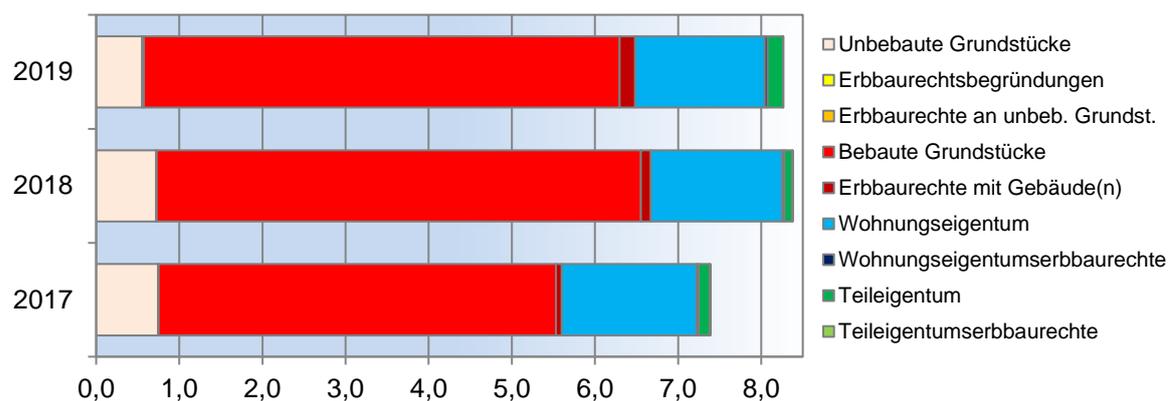
* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

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

Anzahl Verträge



Umsatz [Mrd. €]



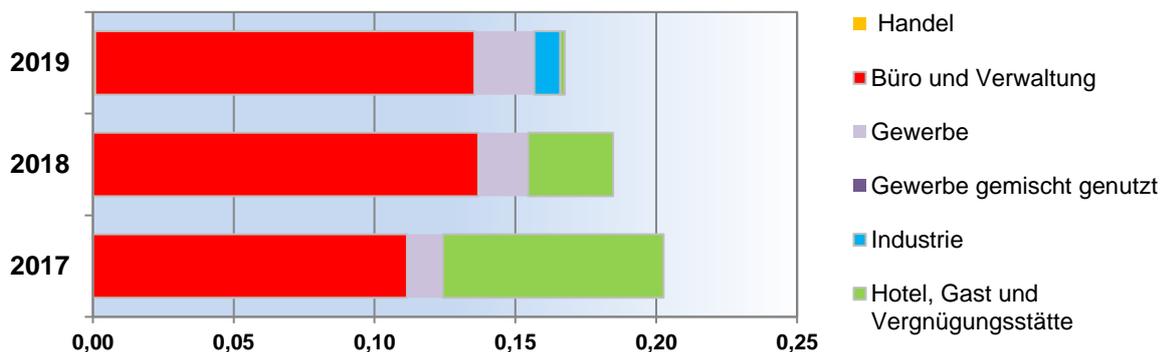
Der Grundstücksmarkt hat sich 2019 stabil gezeigt: Die Transaktionszahlen sind im Vergleich zum Vorjahr lediglich um rd. 2,1 % zurückgegangen, der Geldumsatz um rd. 1,4 %.

Umsatzstarke Großtransaktionen (Verkäufe über 10 Mio. €) nahmen weiterhin zu und erzielten 2019 einen Umsatz von rd. 5,2 Mrd. €. Damit wurde der Umsatz wie im Vorjahr zu rd. 63 % von den Großtransaktionen bestimmt. Allerdings hat der durchschnittlich bei diesen Großtransaktionen erzielte Kaufpreis sich gegenüber 2018 um rd. 25 % reduziert und lag 2019 bei rd. 51,0 Mio. € (2015: 98 Stück, Ø 34,3 Mio. €, 2016: 86 Stück, Ø 41,3 Mio. €, 2017: 84 Stück, Ø 49,0 Mio. €, 2018: 79 Stück, Ø 67,9 Mio. €).

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

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Handel	0	0	1	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,1
Büro und Verwaltung	15	8	7	111,5	136,8	134,7	10,8	5,1	4,2
Gewerbegrundstücke	8	9	8	12,7	17,7	21,2	2,8	3,9	3,6
Gewerbegrundstücke gemischt genutzt	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industriegrundstücke	0	0	3	0,0	0,0	9,3	0,0	0,0	1,4
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	6	3	1	78,4	30,1	1,6	1,7	1,0	0,2
Insgesamt	29	20	20	202,6	184,7	167,6	15,3	10,0	9,5

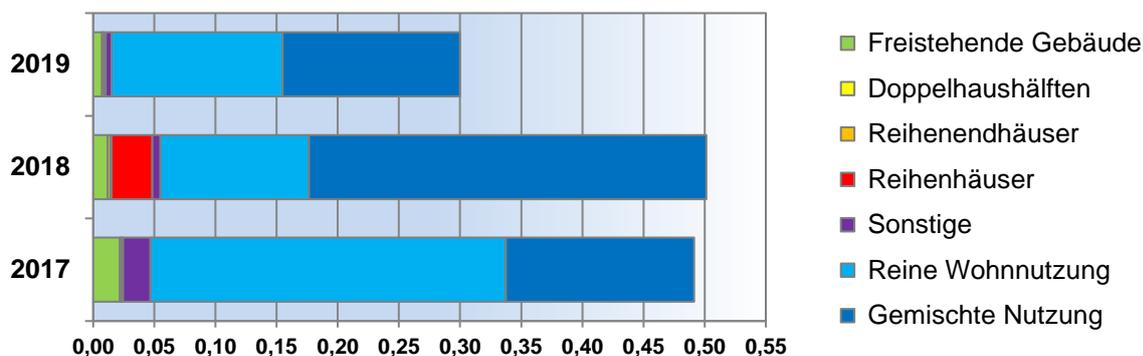
Unbebaute Gewerbegrundstücke – Umsatz [Mrd. €]



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

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Einfamilienhausgrundstücke									
- freistehende Gebäude	48	28	17	21,9	11,9	7,4	3,2	1,5	0,8
- Doppelhaushälften	4	4	1	1,2	2,1	0,0	0,2	0,4	0,0
- Reihenendhäuser	1	2	2	0,1	1,0	0,9	0,0	0,1	0,1
- Reihenhäuser	6	7	7	1,3	33,3	1,9	0,2	3,1	0,3
- Sonstige	15	10	12	22,2	6,7	4,7	3,8	0,6	0,6
EFH Insgesamt	74	51	39	46,7	55,0	14,9	7,5	5,6	1,8
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	66	59	53	290,8	121,5	139,9	11,8	5,7	5,9
- Gemischte Nutzung	14	11	7	153,9	324,9	145,0	4,6	7,2	6,0
MFH Insgesamt	80	70	60	444,7	446,4	284,9	16,5	12,9	12,0

Unbebaute Wohngrundstücke – Umsatz [Mrd. €]

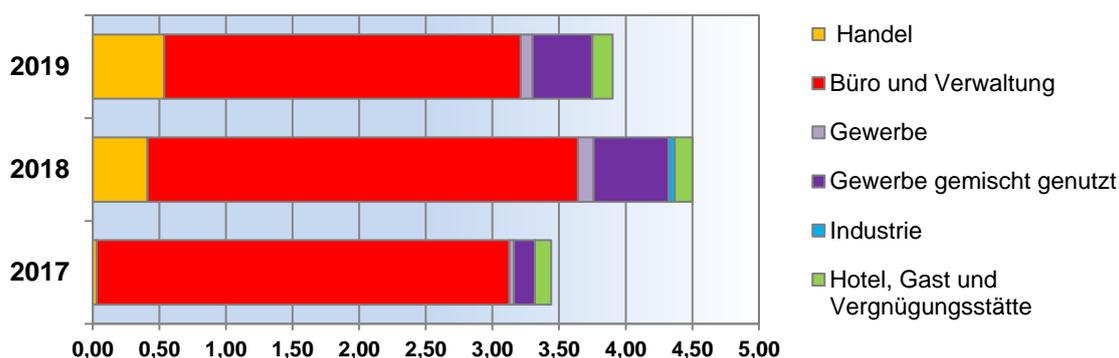


Bei den verkauften Grundstücken handelt es sich oft nicht um Bauplätze für einzelne Gebäude, sondern um Ankäufe oder Optionsverträge von größeren Grundstücken durch Investoren zur Erstellung mehrerer Gebäude.

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

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Handel	3	3	8	28,3	411,4	535,1	1,2	1,2	0,7
Büro und Verwaltung	64	62	50	3.098,8	3.229,6	2.676,8	38,3	29,3	19,3
Gewerbe	20	26	22	34,0	117,7	87,8	19,2	10,4	11,6
Gewerbe. - gemischt genutzt	22	16	21	157,4	564,0	447,5	3,3	4,4	2,9
Industrie	0	1	2	0,0	44,8	3,0	0,0	2,6	1,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	9	10	14	122,1	133,2	151,0	0,9	1,5	1,6
Insgesamt	118	118	117	3.440,7	4.500,7	3.901,2	62,9	49,4	37,2

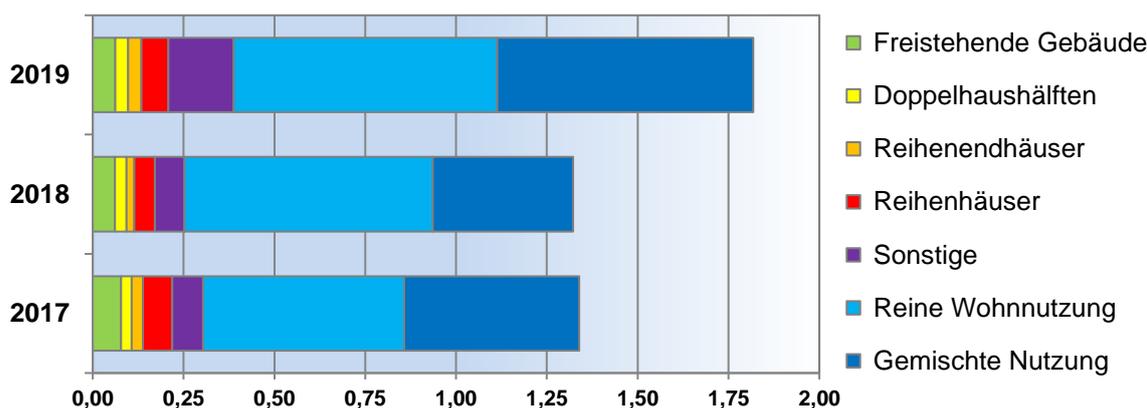
Bebaute Gewerbeimmobilien – Umsatz [Mrd. €]



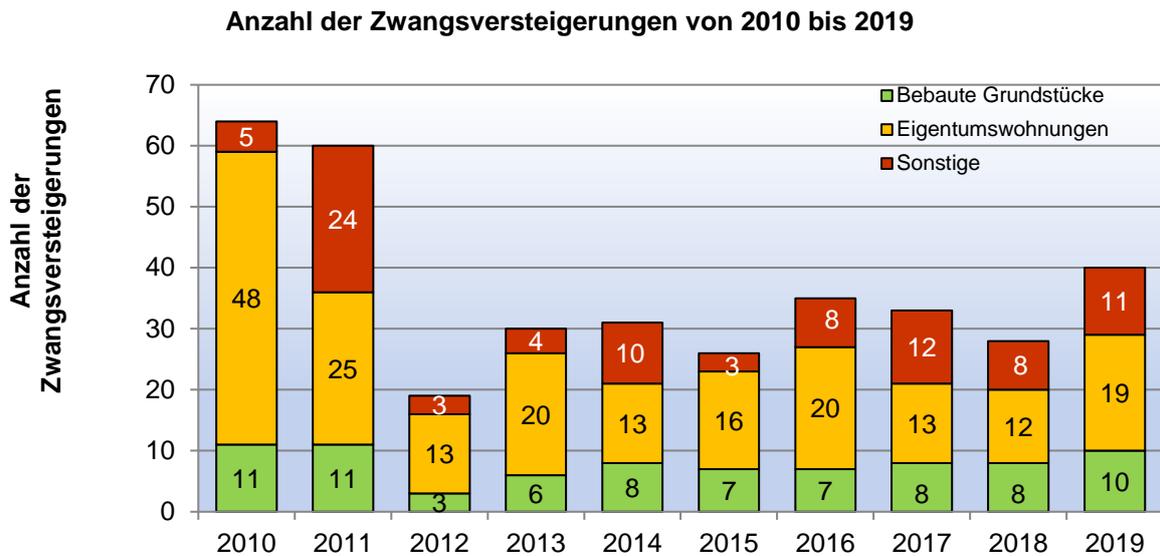
3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Einfamilienhausnutzung									
- Freistehende Gebäude	114	84	81	77,8	61,1	61,8	6,4	5,1	4,7
- Doppelhaushälften	53	60	62	29,6	31,7	35,8	2,0	2,2	2,2
- Reihenendhäuser	58	52	73	31,2	21,3	36,4	1,9	1,5	2,1
- Reihenhäuser	173	137	160	80,3	56,7	74,6	3,6	2,8	3,3
- Sonstige	110	100	135	85,3	81,3	179,4	6,4	5,9	11,5
EFH Insgesamt	508	433	511	304,1	252,2	388,0	20,3	17,6	23,8
Mehrfamilienhausnutzung									
- Reine Wohnnutzung	291	230	272	553,2	683,9	725,4	16,4	14,4	18,0
- Gemischte Nutzung	142	131	131	482,0	386,1	704,9	10,3	7,0	10,3
MFH Insgesamt	433	361	403	1.035,2	1.070,0	1.430,4	26,6	21,5	28,3

Bebaute Wohnimmobilien – Umsatz [Mrd. €]



3.3.6 Zwangsversteigerungen (Zwangsversteigerungen, 100%-Stichprobe)



Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hat 2019 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 43 % zugenommen und erreichte mit 40 Objekten den dritthöchsten Stand der letzten 10 Jahre, liegt aber insgesamt gesehen noch auf einem sehr niedrigen Niveau.

Im Jahr 2019 kamen 10 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 einem Notverkauf 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, zudem könnte eine erhöhte Arbeitslosigkeit aufgrund der Auswirkungen der im Frühjahr 2020 beginnenden Corona-Pandemie zu einer Erhöhung der Zwangsversteigerungen führen.

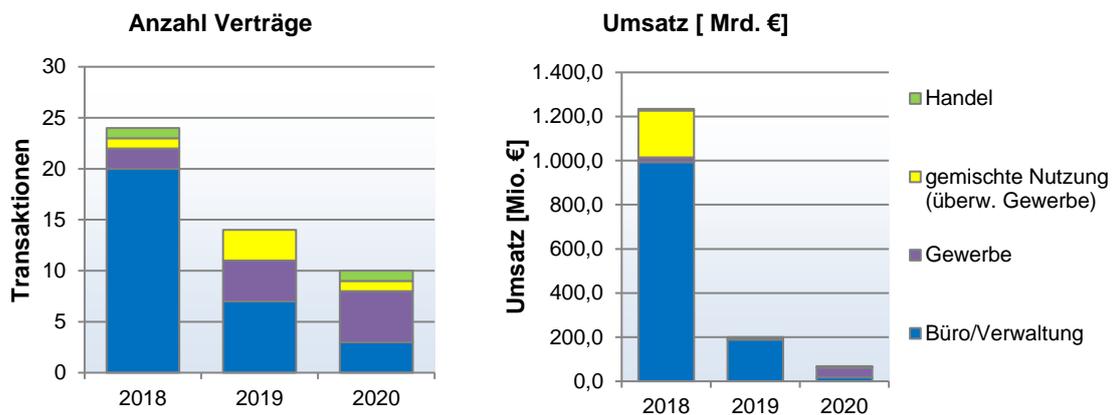
3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2020

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Im 1. Quartal 2020 sind sowohl die Umsätze für bebaute Gewerbeimmobilien wie auch die für bebaute 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.

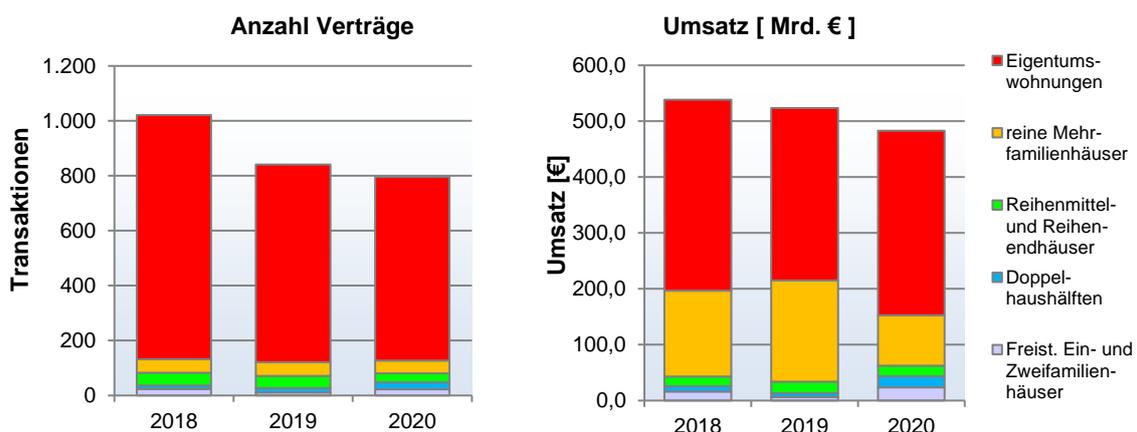
Bei den bebauten Gewerbeimmobilien war im 1. Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Umsatzrückgang von rd. 66 % zu verzeichnen, die Transaktionen gingen um rd. 29 % zurück. Bebaute Wohnimmobilien hatten deutlich weniger Rückgänge zu verzeichnen: hier nahmen die Verkaufszahlen gegenüber dem 1. Quartal 2019 um rd.5 % ab, der Umsatz um rd. 8 %.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Büro/Verwaltung	20	7	3	993,4	187,9	17,9
Gewerbe	2	4	5	22,0	4,3	43,0
Gemischte Nutzung (überw. Gewerbe)	1	3	1	212,5	8,1	4,0
Handel	1	0	1	6,8	0,0	4,0
Gesamtsumme	24	14	10	1.234,7	200,3	68,9

Bebaute Wohnimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	24	11	22	16,4	6,6	23,9
Doppelhaushälften	13	16	26	9,6	6,5	20,0
Reihenmittel- u. Reihenendhäuser	46	44	33	16,9	20,6	18,5
reine Mehrfamilienhäuser	49	50	46	153,9	181,5	90,1
Eigentumswohnungen	889	720	669	341,7	308,5	330,6
Insgesamt	1.021	841	796	538,5	523,7	483,0

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)

	2017				2018				2019			
	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	26	8,30	5,00	14,10	31	8,00	4,40	12,00	20	10,70	6,30	18,60
Klein- und Freizeitgärten	71	25,90	5,40	62,10	49	25,50	14,40	42,30	48	23,50	5,00	47,10

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

3.5.1.2 Forstwirtschaftliche Flächen

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

3.5.2 Werdendes Bauland

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

	2017				2018				2019			
	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	3	520	80	1.130
Rohbauland	5	100	5	100	2	..	..	..	3	440	70	670

2019 wurden zusätzlich zu den hier aufgeführten Transaktionen 9 Verkäufe im Bereich Bauerwartungsland und 2 Verkäufe in der Kategorie Rohbauland registriert, die als ungeeignet oder bedingt geeignet eingestuft wurden. 2018 wurden 8 Verkäufe beurkundet, die ungeeignet oder nur bedingt geeignet war (5x Bauerwartungsland, 3x Rohbauland), 2017 waren es ebenfalls 5 Verträge (2x Rohbauland, 3x Bauerwartungsland).

3.5.3 Unbebautes, baureifes Land

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

	2017				2018				2019			
	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	53	670	340	1.040	32	790	240	1.240	23	1.000	680	1.200
Gewerbe	4	170	130	210	5	390	220	580	2	..	..	..
Mehrfamilienhäuser	38	1.350	420	3.470	32	1.260	730	2.620	30	1.310	470	2.810
Wohnen (gemischt genutzt)	6	1.520	410	2.500	4	1.260	790	1.560	3	1.500	980	1.990
Büro u. Verwaltung	8	380	130	530	6	590	410	1.330	2	..	..	..

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.

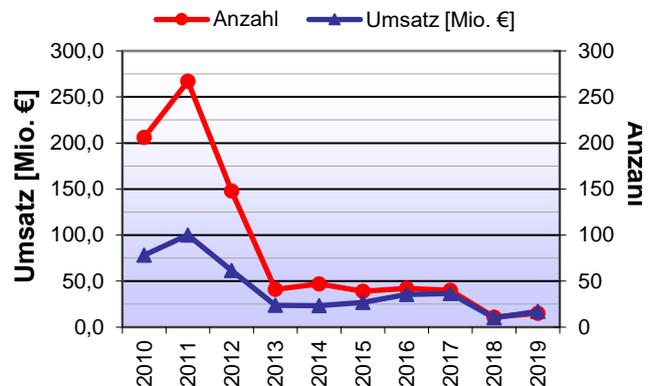
Da es sich um eine 90%-Stichprobe handelt, werden nicht alle Verkäufe abgebildet. Es gibt sowohl Verkäufe mit Verkaufspreisen unter dem Minimum als auch solche mit Preisen über dem Maximum. Vereinzelt gibt es daher auch Bodenrichtwerte außerhalb der dargestellten Spanne.

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)**
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	11	10,1	3.119	234 (10)
2019	15	17,1	4.630	276 (14)



* 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 15 Neubau-Eigenheimen, die 2019 veräußert wurden, lagen 12 in Kalbach (80 %) und 3 in Bergen-Enkheim (20 %).

Die Preise in Kalbach bewegten sich 2019 zwischen 895.000 und 1,1 Mio. €. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 985.000 € und damit rund 14 % über dem Vorjahreswert (860.000 €).

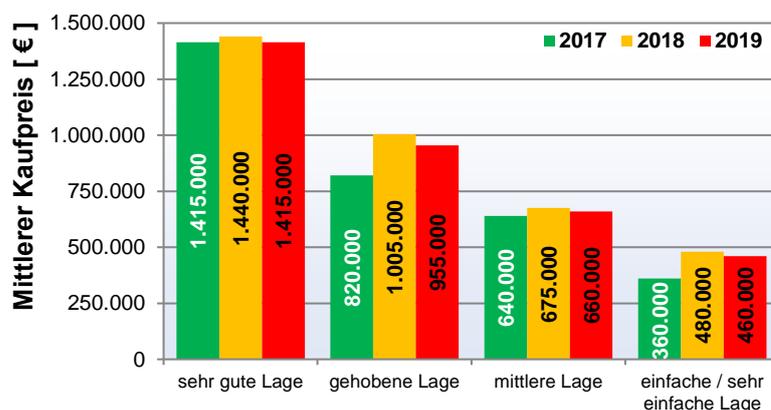
In Bergen-Enkheim wurden 2019 Preise zwischen 780.000 € und 890.000 Mio. € erzielt, hier lag der mittlere Kaufpreis mit rd. 836.000 € auf dem Niveau von 2018 (830.000 €).

3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

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

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2019 in sehr guten und gehobenen Lagen (Lagebeschreibung s. unter 3.9.1, Seite 41 ff.) je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 1,2 Mio. € erzielt (18 Verkäufe von rd. 315.000 bis rd. 2,3 Mio. €; 2018: 21 Verkäufe, von rd. 440.000 bis rd. 2,0 Mio. €, Ø 1,2 Mio. €). In mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen wurden 38 Objekte veräußert, die Preise schwankten zwischen rd. 170.000 € und 1,1 Mio. € und lagen im Durchschnitt bei rd. 635.000 € (2018: 26 Transaktionen, rd. 355.000 bis 975.000 €, Ø 645.000 €).

Kaufpreise freistehender Einfamilienhäuser 2019 nach Lagen
(geeignete KV, 90%-Stichprobe)



2019 wurden nur 3 Neubauten verkauft, die in mittleren und gehobenen Lagen verortet waren und ausschließlich Preise über 750.000 € erzielten.

Während das Preisniveau freistehender Eigenheime im Vergleich zum Vorjahr weitgehend stabil blieb, war 2019 bei den Transaktionszahlen mit 60 Transaktionen ein Zuwachs von rd. 18 % gegenüber 2018 (51 Transaktionen) zu verzeichnen.

3.6.4 Reihenhäuser

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

3.6.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

Nachdem 2018 lediglich 2 Verkäufe von Reihenhäuser in sehr guten Lagen beurkundet worden waren, kamen 2019 keine Reihenhäuser in sehr guten Lagen zum Verkauf. 2017 waren 4 Verkäufe mit einem Durchschnittspreis von rd. 1,1 Mio. € registriert worden (1,0 bis 1,2 Mio. €). Das hohe Preisniveau 2017 erklärt sich über das Baujahr: Alle veräußerten Reihenhäuser in sehr guter Lage waren Neubauten.

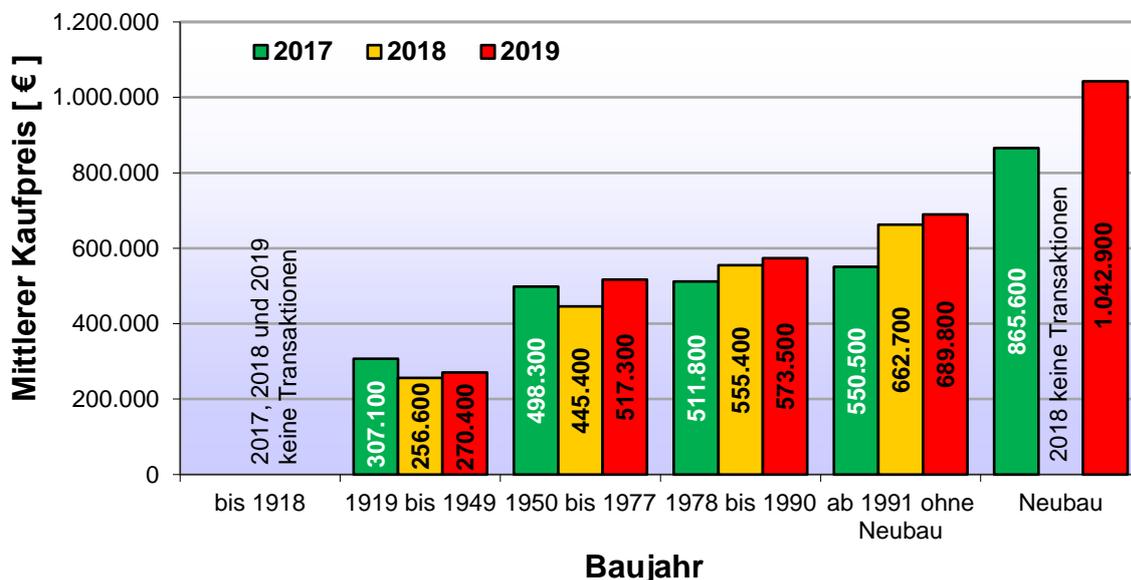
3.6.4.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2017	46	533.100	186.500	925.000
	2018	37	439.000	210.000	728.000
	2019	40	470.600	238.000	832.500
Baujahr bis 1918	2017	0	-	-	-
	2018	0	-	-	-
	2019	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2017	5	307.100	186.500	615.000
	2018	9	256.600	210.000	335.000
	2019	14	270.400	238.000	380.000
Baujahr 1950 bis 1977	2017	21	498.300	300.000	890.000
	2018	16	445.400	215.000	635.000
	2019	13	517.300	300.000	680.000
Baujahr 1978 bis 1990	2017	5	511.800	446.400	552.500
	2018	4	555.400	500.000	630.000
	2019	4	573.500	425.000	640.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2017	8	550.500	400.000	758.800
	2018	7	662.700	450.000	884.000
	2019	8	689.800	532.800	832.500
Neubau	2017	4	865.600	761.600	925.000
	2018	0	-	-	-
	2019	3	1.042.900	1.012.600	1.080.000

Nachdem die Zahl der Transaktionen von Reihenhäusern in gehobenen bis sehr einfachen Lagen 2018 gegenüber dem Vorjahr sank, war 2019 ein Plus von rd. 8 % zu verzeichnen. Mit Ausnahme der Baujahresklasse „1950 - 1977“ waren die Verkaufszahlen stabil oder steigend.

Die mittleren Preise für Reihenhäuser stiegen gegenüber 2018 um rd. 3-5 %, lediglich in der Baujahresklasse „1950-1977“ stiegen die Preise mit rd. 16 % im Vergleich zum Vorjahr stärker.

Der 2019 im Vergleich zu 2017 niedrigere mittlere Kaufpreis über alle Baujahre sowie in der Baujahresklasse „1919-1949“ resultiert aus zurückgegangenen Verkaufszahlen in gehobenen Lagen und einer Zunahme der Verkäufe in mittleren Lagen.



3.6.5 Reihemittelhäuser

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

3.6.5.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

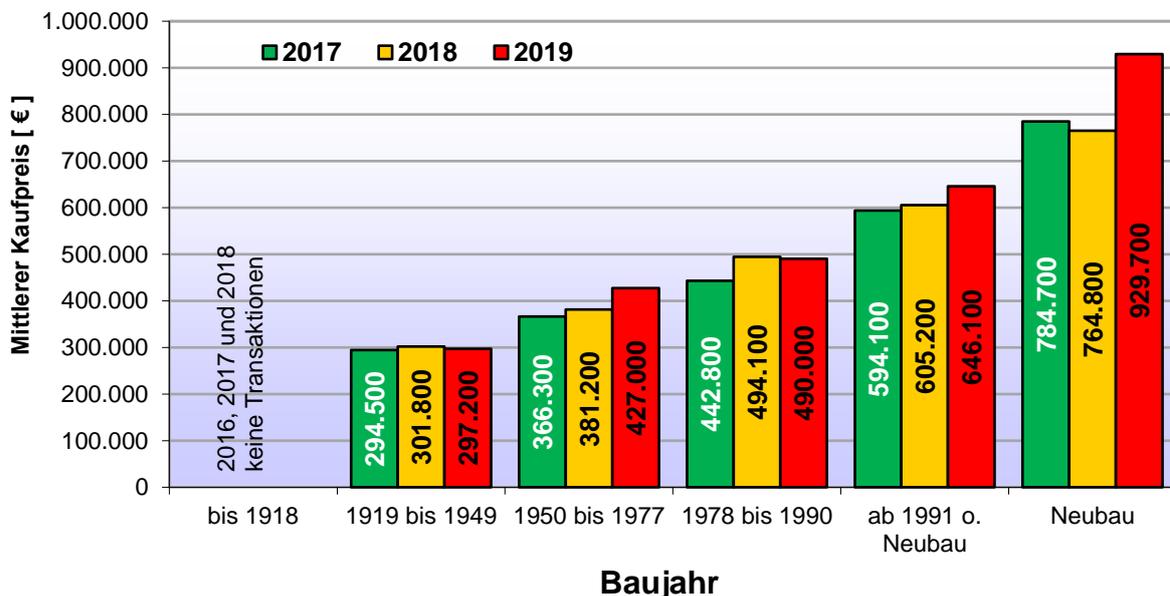
Im Jahr 2019 wurden drei Reihemittelhäuser in sehr guter Lage verkauft. Der Durchschnittspreis lag bei rd. 935.000 € (430.000 bis 1,7 Mio. €). 2018 waren nur 2 Reihemittelhäuser in sehr guten Lagen verkauft worden. Die 2017 verkauften 16 Reihemittelhäuser erzielten ebenfalls einen mittleren Kaufpreis von rd. 935.000 € (755.000 bis 980.000 €).

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

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2017	98	412.500	175.400	711.500
	2018	90	401.400	172.500	673.000
	2019	118	436.700	226.000	800.000
Baujahr bis 1918	2017	0	-	-	-
	2018	0	-	-	-
	2019	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2017	24	294.500	149.000	481.500
	2018	25	301.800	145.000	460.000
	2019	38	297.200	226.000	439.000
Baujahr 1950 bis 1977	2017	37	366.300	200.000	561.000
	2018	40	381.200	250.000	515.000
	2019	42	427.000	285.000	640.000
Baujahr 1978 bis 1990	2017	11	442.800	355.000	494.000
	2018	11	494.100	405.000	589.200
	2019	10	490.000	300.000	640.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2017	23	594.100	410.000	798.000
	2018	13	605.200	495.000	731.300
	2019	22	646.100	444.000	820.000
Neubau	2017	4	784.700	709.500	818.000
	2018	3	764.800	716.200	841.500
	2019	4	929.700	895.800	967.600

Insgesamt blieben die Preise für Reihemittelhäuser 2019 weitgehend stabil. Lediglich in der Baujahresklasse „1950-1977“ waren mit rd. 12 % sowie bei den Neubauten mit rd. 22 % größere Preissteigerungen zu verzeichnen.

Der Preisanstieg für Neubau-Reihemittelhäuser lässt sich nicht durch die Lage erklären, da sowohl 2018 wie auch 2019 nur neue Reihemittelhäuser in mittleren Lagen veräußert wurden. Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind allerdings einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen: Für solche Daten wird generell ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.



3.6.6 Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht

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

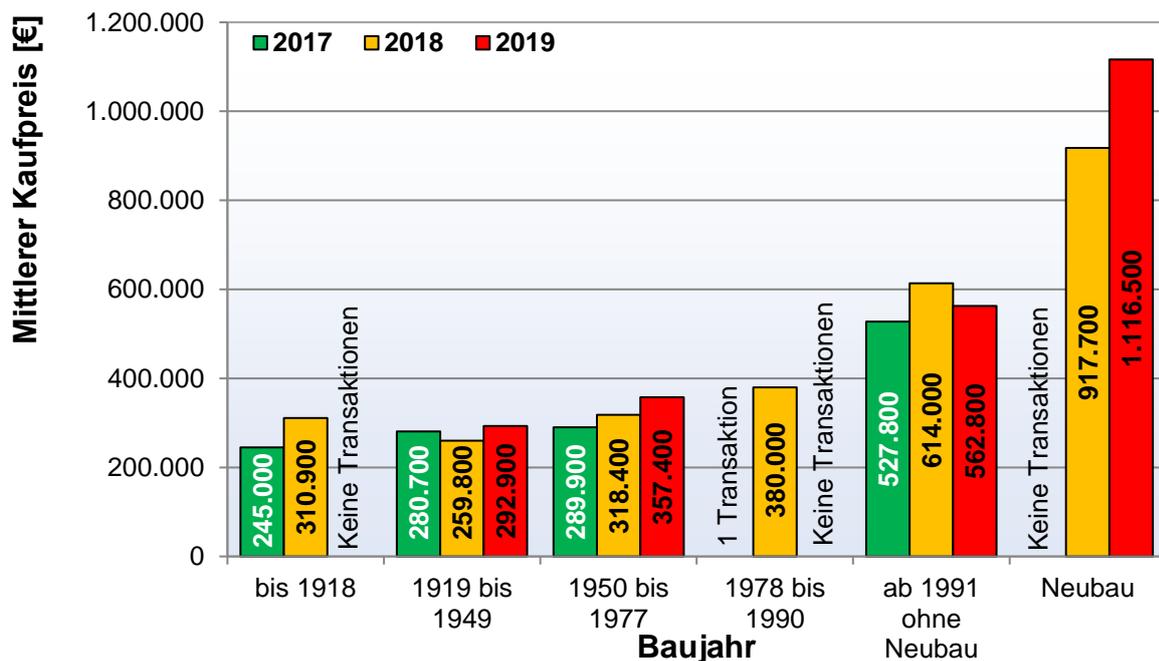
Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht wurden erstmals im Immobilienmarktbericht 2018 betrachtet. 2019 wurden 114 bebaute Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht veräußert. Der Umsatz lag mit 38,6 Mio. € rd. 10 % unter dem Umsatzvolumen des Vorjahres (2018: 110 Verkäufe, Umsatz: 43,0 Mio. €).

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2017	64	326.700	105.000	640.000
	2018	81	407.900	133.000	1.043.000
	2019	68	402.400	90.000	1.272.800
Baujahr bis 1918	2017	3	245.000	210.000	275.000
	2018	5	310.900	167.500	380.000
	2019	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2017	29	280.700	105.000	579.000
	2018	24	259.800	133.000	405.000
	2019	31	292.900	135.000	650.000
Baujahr 1950 bis 1977	2017	21	289.900	110.000	495.000
	2018	25	318.400	177.500	590.000
	2019	22	357.400	180.000	600.000
Baujahr 1978 bis 1990	2017	1	..	..	..
	2018	4	380.000	335.000	440.000
	2019	0	-	-	-
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2017	6	527.800	439.000	640.000
	2018	11	614.000	395.000	940.000
	2019	7	562.800	408.000	680.000
Neubau	2017	0	-	-	-
	2018	7	917.700	685.000	1.065.600
	2019	6	1.116.500	879.000	1.529.800

Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen: Für solche Daten wird generell ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

Es besteht eine hohe Nachfrage nach Erbbaurechten sowohl für den Bereich der Eigenheime als auch für den Bereich des Wohnungseigentums, da die Angebote im Grundeigentum bei weitem nicht die Nachfrage decken.

Falls der Sachverständige den Verkehrswert über das finanzmathematische Modell oder mittels des Münchner 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.



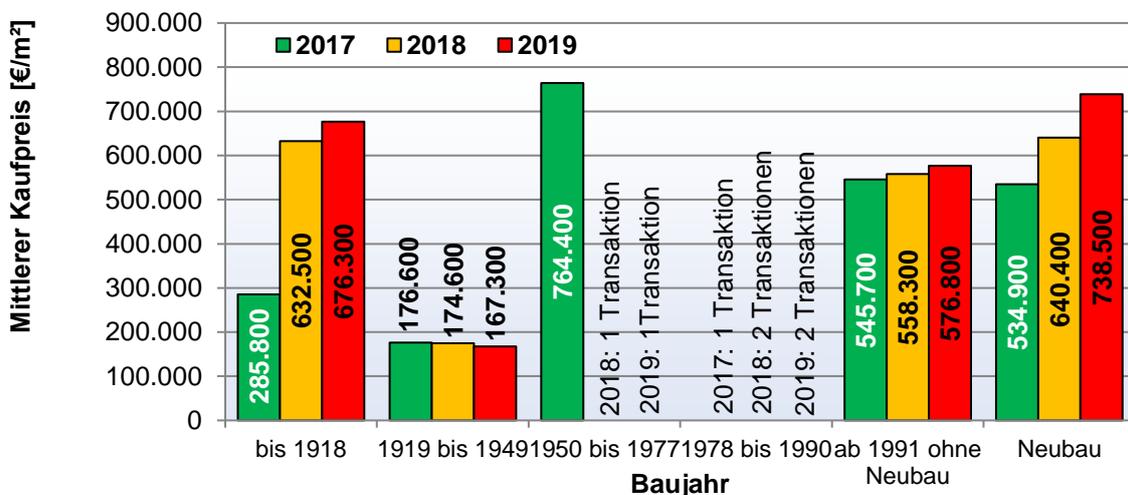
3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum

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

Auch Eigenheime in der Rechtsform „Wohnungseigentum“ wurden erstmals im Immobilienmarktbericht 2018 betrachtet. Diese Eigenheime sind Bestandteil von Kapitel 3.7 (Wohnungs- und Teileigentum, S. 27 ff), zusätzlich werden jedoch in der folgenden Tabelle die mittleren Kaufpreise dieser Objekte separat dargestellt. 2019 wurden insgesamt 121 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum veräußert. Der Umsatz lag bei 48,9 Mio. € (2018: 88 Verkäufe, Umsatz: 42,6 Mio. €). Bei fast 73 % der beurkundeten Verkäufe handelt es sich um Reihenhäuser.

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2017	100	419.700	115.000	760.000
	2018	79	449.300	147.400	877.200
	2019	109	366.400	148.300	837.500
Baujahr bis 1918	2017	5	285.800	115.000	469.000
	2018	4	632.500	290.000	990.000
	2019	4	676.300	475.000	915.000
Baujahr 1919 bis 1949	2017	27	176.600	148.800	286.500
	2018	26	174.600	147.400	315.000
	2019	62	167.300	148.300	202.400
Baujahr 1950 bis 1977	2017	4	764.400	360.000	1.137.500
	2018	1	..	..	..
	2019	0	-	-	-
Baujahr 1978 bis 1990	2017	1	..	..	..
	2018	2	..	..	..
	2019	1	..	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2017	10	545.700	395.000	714.200
	2018	9	558.300	422.500	679.000
	2019	20	576.800	446.000	790.000
Neubau	2017	49	534.900	441.300	658.400
	2018	32	640.400	514.900	877.200
	2019	23	738.500	585.000	948.300

Die mittleren Preise für Neubau-Eigenheime, die als Wohnungseigentum verkauft wurden, lagen 2019 rd. 15 % über dem mittleren Preis des Vorjahres. Die Preise in den Baujahresklassen „1919-1949“ und „ab 1991 ohne Neubau“ sind um rd. 4 % gesunken. Da sich in diesem Segment gleichzeitig die Verkaufszahlen mehr als verdoppelt haben, während sie bei Neubauten um rd. 29 % zurückgingen, ist bei der Betrachtung aller Verkäufe der mittlere Kaufpreis 2019 um rd. 19% gesunken. In der Baujahresklasse „vor 1919“ sind die Preise 2019 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 7 % gestiegen, in der Klasse „ab 1991 ohne Neubau“ um rd. 3 %. 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)

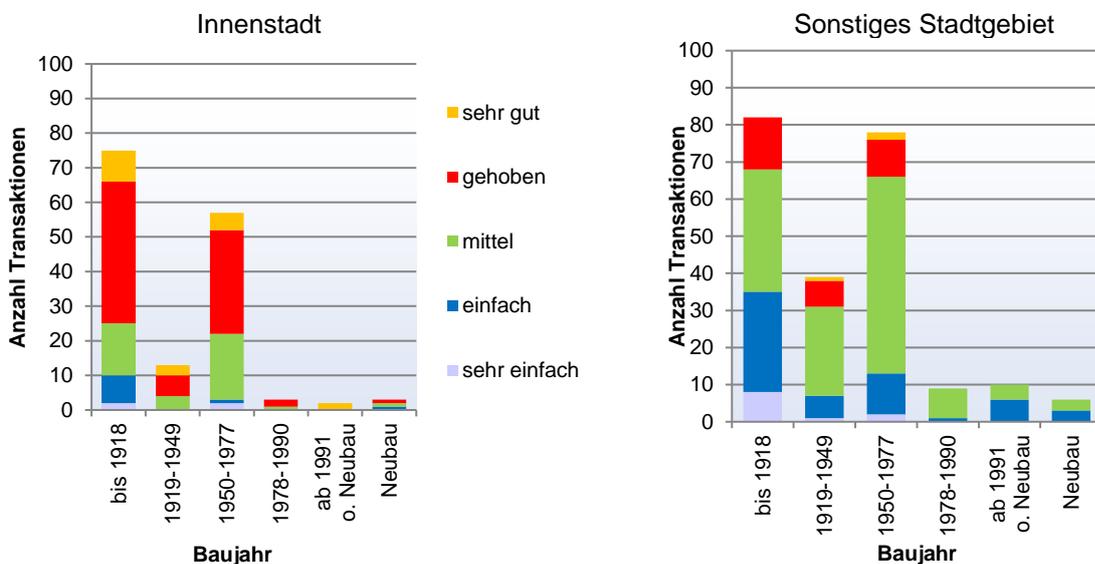
Im Jahr 2019 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. „gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen“, also Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 394 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 1.488,0 Mio. € getätigt. Damit stiegen die Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % (2018: 357 Veräußerungen), der Umsatz hingegen stieg um rd. 40 % (2018: rd. 1.059,6 Mio. €).

Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit (Baujahr vor 1919) veräußert. Diese Gebäude wechselten 2019 im Mittel für rd. 1,5 Mio. € den Eigentümer (121 Transaktionen). Während für Vorkriegsbauten (Baujahr 1919 bis 1949) durchschnittlich 1,2 Mio. € gezahlt wurde (34 Transaktionen), erzielten Nachkriegsbauten (Baujahr 1950 bis 1977) 2019 im Durchschnitt rd. 2,3 Mio. € (86 Transaktionen). Für Geschosswohnungsbauten der Baujahre „1978 bis 1990“ zahlten die Käufer durchschnittlich 1,3 Mio. € (8 Transaktionen). Für Immobilien der Baujahresklasse „ab 1991 ohne Neubau“ wurden durchschnittlich 20,4 Mio. € gezahlt (9 Transaktionen). Der Kaufpreis für Neubauten lag 2019 bei durchschnittlich rd. 35,1 Mio. € (7 Transaktionen).

Die stabile Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt aufgrund der positiven demographischen Entwicklung als stabil und risikoarm angesehen werden. Rund 40 % der angekauften Objekte lagen 2019 in der Innenstadt. Diese 156 veräußerten Gebäude bestimmen damit den Umsatz im Geschosswohnungsbau zu rd. 50 %, während die 238 Verkäufe im sonstigen Stadtgebiet (Anteil an den Verkäufen rd. 60%) die andere Hälfte 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, als Kernsanierungen durchzuführen. Dies scheidet aber oft an den erforderlichen nachbarschaftlichen Genehmigungen und einem ggf. eingeschränkten Baurecht.

Wie schon in den Vorjahren wurden 2019 die meisten Objekte in gehobenen Lagen im Innenstadtbereich sowie in mittleren Lagen im sonstigen Stadtgebiet gekauft. Die Umsätze im Geschosswohnungsbau waren im Jahr 2019 wieder sehr hoch, die Preise stiegen insbesondere bei neueren Baujahren 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)
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	1.180	586,1	95.257	6.090 (1.023)
2019	911	502,1	68.192	6.970 (791)



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

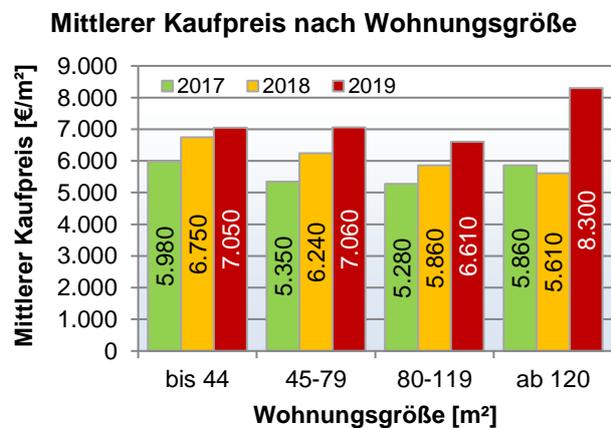
**jeweils aus 90%-Stichprobe, nur geeignete Kaufverträge

Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen liegt 2019 bei rd. 75 m² (2018: rd. 80 m², 2017: rd. 88 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				
2017	112	5.980	4.520	7.330
2018	183	6.750	5.020	8.390
2019	202	7.050	5.450	9.580
Wohnungsgröße 45 - 79 m²				
2017	516	5.350	3.720	7.320
2018	332	6.240	4.620	8.070
2019	260	7.060	4.500	10.710
Wohnungsgröße 80 - 119 m²				
2017	583	5.280	3.240	7.970
2018	304	5.860	3.490	8.620
2019	212	6.610	4.610	8.960
Wohnungsgröße 120 m² und größer				
2017	150	5.860	2.490	10.040
2018	122	5.610	3.010	9.310
2019	60	8.300	5.460	11.660



Lange war in Frankfurt die Besonderheit zu beobachten, dass große Neubau-Wohnungen sehr hohe Preise erzielten. 2017 und 2018 war der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche bei Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 120 m² erstmals seit mehr als 10 Jahren niedriger als der durchschnittliche gezahlte Preis für Wohnungen mit

einer Wohnfläche unter 45 Quadratmeter Wohnfläche. 2019 lag der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für große Neubau-Eigentumswohnungen wieder deutlich höher als in den übrigen Klassen. Im Vergleich zum Vorjahr war eine Preissteigerung von rd. 48 % zu verzeichnen. Allerdings wurden 2019 im Gegensatz zu den beiden Vorjahren keine großen Wohnungen in einfachen und sehr einfachen Lagen verkauft. Lediglich rd. 21 % der großen Wohnungen wurden 2019 in mittleren Lagen veräußert. Der hohe mittlere Preis ist daher überwiegend durch Verkäufe in sehr guten (rd. 19 %) und gehobenen (rd. 60 %) Lagen geprägt.

Insgesamt war bei Neubau-Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche unter 45 m² eine Preissteigerung von knapp 5 % zu beobachten. Die durchschnittlichen Preise für Wohnungen mit Wohnflächen von 45 bis 79 m² bzw. 80 bis 119 m² stiegen um rd. 13 %.

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.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Alt-/Innenstadt, Bahnhof-/Gutleutviertel, Gallus* (1, 9, 15 u. 16)												
2018	6	5.660	5	2.910	61	5.750	0	-	86	5.800	288	6.830
2019	3	6.010	5	4.690	64	7.150	0	-	93	6.540	239	7.910
Westend (10, 11 u. 17-19)												
2018	75	9.280	3	7.420	51	6.710	59	11.340	23	7.880	0	-
2019	50	10.520	5	6.210	35	7.060	26	11.590	17	8.430	5	13.310
Nordend, Ostend* (12-14, 20-23 u. 25)												
2018	91	5.960	12	5.230	71	5.040	2	..	16	6.220	46	7.220
2019	60	6.550	13	7.340	91	5.300	6	6.050	40	6.100	63	8.550
Riederwald, Fechenheim* (26 u. 51)												
2018	4	2.970	3	4.730	15	2.510	4	2.740	0	-	102	6.460
2019	4	3.220	4	2.610	23	3.330	4	2.010	5	3.930	37	7.310
Bornheim (24, 27-29)												
2018	27	5.360	3	4.410	16	4.270	1	..	6	5.010	0	-
2019	18	5.180	6	4.100	13	4.490	1	..	9	6.290	0	-
Sachsenhausen, Westhafen (30-33 u. 70)												
2018	22	5.940	19	4.000	96	4.050	15	4.150	52	6.180	60	6.190
2019	30	6.940	7	6.410	106	4.250	17	4.050	64	6.420	32	7.820
Bockenheim* (34)												
2018	19	5.380	4	5.300	23	4.990	27	3.350	16	5.430	68	6.030
2019	18	5.700	9	5.760	10	5.160	25	3.700	12	5.870	41	7.160
Niederrad, Schwanheim (37 u. 53)												
2018	12	3.690	4	3.340	40	3.170	5	3.460	12	3.790	74	5.780
2019	2	..	2	..	50	3.250	2	..	21	4.340	163	5.870
Oberrad (38)												
2018	0	-	0	-	52	2.910	0	-	4	3.330	6	4.280
2019	0	-	0	-	28	3.200	3	4.010	3	4.320	0	-
Seckbach, Bergen-Enkheim (39 u. 68)												
2018	3	2.120	1	..	16	3.120	1	..	24	4.210	18	5.650
2019	3	2.630	1	..	14	3.260	3	3.780	22	4.060	21	5.400
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel (40-43 u. 48)												
2018	4	3.600	5	3.800	151	2.810	36	4.090	13	4.310	54	5.420
2019	6	4.420	2	..	122	3.250	2	..	22	4.670	57	6.540
Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim (44-47)												
2018	2	..	10	3.950	84	3.500	14	4.190	47	4.390	28	5.350
2019	4	3.930	10	3.550	85	4.120	6	4.950	37	4.810	7	7.210
Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach, Riedberg (49, 50 u. 64-67)												
2018	0	-	0	-	44	2.270	7	2.970	42	4.600	94	5.460
2019	0	-	0	-	43	2.270	7	2.770	39	5.610	12	5.750
Griesheim, Nied (54 u. 56)												
2018	6	1.790	0	-	87	2.480	5	3.420	11	3.640	81	5.060
2019	2	..	1	..	66	3.010	2	..	13	4.100	19	5.770
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim (57 u. 60-63)												
2018	3	2.670	11	2.850	53	2.460	12	2.300	14	3.340	35	5.970
2019	5	3.030	7	3.040	48	2.840	25	3.080	10	3.830	44	6.850

*Die Ortsteile stimmen nicht immer mit den Stadtbezirken/Grundbuchbezirken (eingeklammerte Zahlen) überein. In diese Tabelle wurde nach den Grundbuchbezirken aufgeteilt. Dabei wurde nicht berücksichtigt, dass die Stadtbezirke 16 und 26 verschiedenen Ortsteilen angehören. Eine Abfrage über die Ortsteile, bei denen diese Stadtbezirke über die Flur zugeordnet werden, kann gegen Gebühr erstellt werden.

Die mittleren Kaufpreise für **Neubau-Eigentumswohnungen** sind im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr in nahezu allen Stadtteilen gestiegen. Ein durchschnittlicher Kaufpreis von unter 5.000 €/m² stellt im Berichtsjahr die absolute Ausnahme dar. Im Westend kamen 2019 wieder neue Eigentumswohnungen auf dem Markt, der durchschnittliche Preis lag bei rd. 13.300 €/m² Wohnfläche. In den Stadtteilen „Nordend, Ostend“ wurden rund 8.100 €/m² Wohnfläche bezahlt, in der sonstigen Innenstadt liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Neubau-Eigentumswohnungen bei rund 8.000 €/m² Wohnfläche. Überdurchschnittliche hohe Preissteigerungen waren mit rd. 26 % in Sachsenhausen und mit rd. 35 % im Bereich Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim zu verzeichnen.

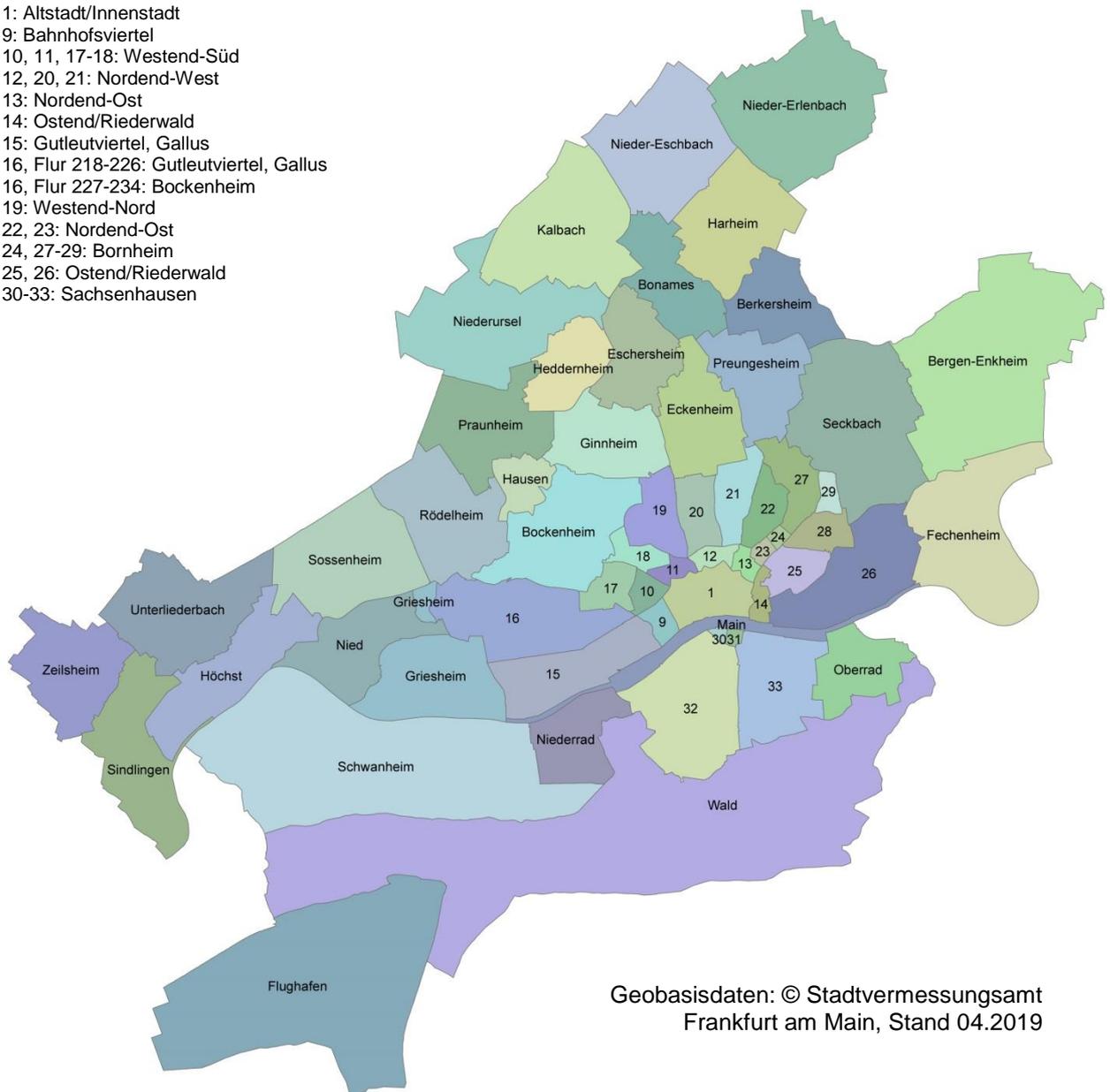
Altbau-Eigentumswohnungen (Baujahr vor 1919) kamen 2019 im Westend für rund 10.500 €/m² Wohnfläche zum Verkauf und wurden damit rund 13 % teurer gehandelt als 2018. In Sachsenhausen wurde für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr vor 1919 mit durchschnittlich fast 7.000 €/m² Wohnfläche rund 17 % mehr gezahlt als im Vorjahr.

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 Kapitel 1.2, S. 8.

- 1: Altstadt/Innenstadt
- 9: Bahnhofsviertel
- 10, 11, 17-18: Westend-Süd
- 12, 20, 21: Nordend-West
- 13: Nordend-Ost
- 14: Ostend/Riederwald
- 15: Gutleutviertel, Gallus
- 16, Flur 218-226: Gutleutviertel, Gallus
- 16, Flur 227-234: Bockenheim
- 19: Westend-Nord
- 22, 23: Nordend-Ost
- 24, 27-29: Bornheim
- 25, 26: Ostend/Riederwald
- 30-33: Sachsenhausen



3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

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

Baujahr/Mietstatus	2017		2018		2019	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
bis 1918	267	5.520	270	6.100	209	6.870
- hiervon vermietet	39	3.740	29	4.350	18	5.600
- hiervon unvermietet	231	5.830	242	6.260	188	7.010
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
1919-1949	87	3.710	79	3.930	71	4.890
- hiervon vermietet	9	3.080	14	3.510	5	4.780
- hiervon unvermietet	79	3.820	65	4.100	66	4.900
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
1950-1977	786	3.040	859	3.340	809	3.800
- hiervon vermietet	107	2.800	66	2.670	76	3.360
- hiervon unvermietet	673	3.050	785	3.400	726	3.840
- Mietstatus unbekannt	0	-	7	4.460	5	3.580
1978-1990	109	3.030	188	5.290	123	4.160
- hiervon vermietet	16	2.700	5	3.770	8	4.070
- hiervon unvermietet	93	3.080	183	5.330	116	4.240
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
ab 1991 ohne Neubau	399	4.780	372	5.040	410	5.520
- hiervon vermietet	36	4.200	19	4.240	26	5.170
- hiervon unvermietet	363	4.880	349	5.090	382	5.530
- Mietstatus unbekannt	2	..	3	5.930	0	-
Neubauten	1.390	5.420	947	6.150	748	6.980
- hiervon vermietet	1	..	2	..	0	-
- hiervon unvermietet	1.389	5.420	943	6.160	746	6.980
- Mietstatus unbekannt	0	-	3	6.340	0	-

2019 waren in nahezu allen Baujahresklassen Preissteigerungen zu verzeichnen. Der größte Sprung war bei Wohnungen der Baujahre „1919 bis 1949“ zu beobachten, der Durchschnittspreis lag fast 25 % höher als im Vorjahr. Die Preise für Eigentumswohnungen der Baujahresklassen „vor 1919“, „1950 bis 1977“ und „Neubauten“ stiegen um rund 13 %, Wohnungen der Baujahresklasse „ab 1991 ohne Neubau“ wurden rund 10 % teurer.

Lediglich bei Verkäufen von Wohnungen der Baujahre „1978 bis 1990“ sanken die Preise 2019 um rd. 21 %, nachdem sie 2018 deutlich gestiegen waren. Ursache für den Preisanstieg im Vorjahr waren Verkäufe von Eigentumswohnungen

in einem Wohnhochhaus. Da 2019 kaum noch Wohnungen aus diesem Objekt zum Verkauf kamen, sank der Durchschnittspreis in dieser Baujahresklasse im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings liegt der durchschnittliche Preis immer noch rund 37 % höher als 2017.

3.7.5 Umwandlungen

Nachdem bei der Zahl der Umwandlungen von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen 2018 ein Rückgang zu verzeichnen war, war 2019 im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von rd. 16 % zu verzeichnen. Rund 70 % der umgewandelten Wohnungen lagen im Bereich der Innenstadt (2018: rd. 78 %). Die Anzahl der Umwandlungen im sonstigen Stadtgebiet ist deutlich stärker gestiegen als im Innenstadtbereich (um rd. 58 %).

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	Rödel- heim	Sonstige	
2017	183	130	12	41	0	34	9	182	591
2018	39	231	108	37	34	31	36	51	567
2019	39	146	59	212	28	11	32	133	660

Die im Grundbuch eingetragenen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, sind 2019 im Vergleich zum Vorjahr wieder gestiegen und liegen fast auf dem Niveau von 2013. Dennoch 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 Erschwernis 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
2017	1.636	5.360	2.780	8.350	85	29	149
2018	1.199	5.970	3.400	8.760	80	20	284
2019	915	6.880	3.450	10.710	76	19	407

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
2017	126	6.770	2.740	10.630	69	26	124
2018	120	7.250	2.860	11.290	66	25	220
2019	99	7.610	3.180	12.630	84	34	338

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2017	61	3.210	910	6.360	81	40	135
2018	46	3.140	1.760	5.000	82	27	196
2019	59	2.890	1.490	7.780	83	35	168

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2017	202	3.390	1.130	6.490	68	24	115
2018	213	3.850	670	8.170	66	20	216
2019	202	4.390	1.470	8.630	63	20	139

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2017	2	..	..	..	..	..	..
2018	55	11.650	8.190	16.430	80	43	187
2019	24	9.950	2.690	18.810	84	22	153

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2017	6	2.870	2.280	3.410	82	50	126
2018	10	4.300	3.880	4.500	68	46	103
2019	10	4.430	3.280	5.880	85	70	114

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
2017	190	4.610	1.670	7.980	78	21	154
2018	191	5.390	1.860	9.140	83	14	266
2019	153	5.770	2.180	9.680	82	19	325

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2017	70	3.520	1.360	6.310	69	33	113
2018	76	3.900	1.210	7.370	74	27	207
2019	77	4.270	1.790	7.360	77	23	225

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2017	596	2.950	940	5.440	61	24	106
2018	659	3.290	1.200	5.910	64	16	207
2019	594	3.680	1.410	6.400	64	20	356

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2017	95	3.140	1.620	5.200	74	21	138
2018	107	3.660	1.680	6.100	73	21	233
2019	94	3.870	1.890	5.910	72	21	145

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2017	387	4.390	1.980	7.350	81	29	145
2018	346	4.780	2.170	7.980	84	27	279
2019	442	5.400	2.660	8.710	87	25	202

Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2017	16	4.910	3.530	6.590	88	33	136
2018	10	4.680	3.570	6.030	85	49	126
2019	8	7.370	5.240	10.750	83	42	157

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	2017		2018		2019	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	1.158	24.900	704	28.800	578	30.600
Innenstadt (Bezirke 1-33)	749	27.600	530	34.100	410	36.600
Restliches Stadtgebiet	375	20.300	196	21.500	170	22.700

Garagen	2017		2018		2019	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	55	15.400	53	19.400	27	15.600
Innenstadt (Bezirke 1-33)	23	20.300	25	26.300	12	17.800
Restliches Stadtgebiet	32	11.800	31	16.800	14	13.600

3.7.6.2 Läden, Lager, Büronutzung

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

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

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

3.8 Indizes

3.8.1 Bodenpreisindizes

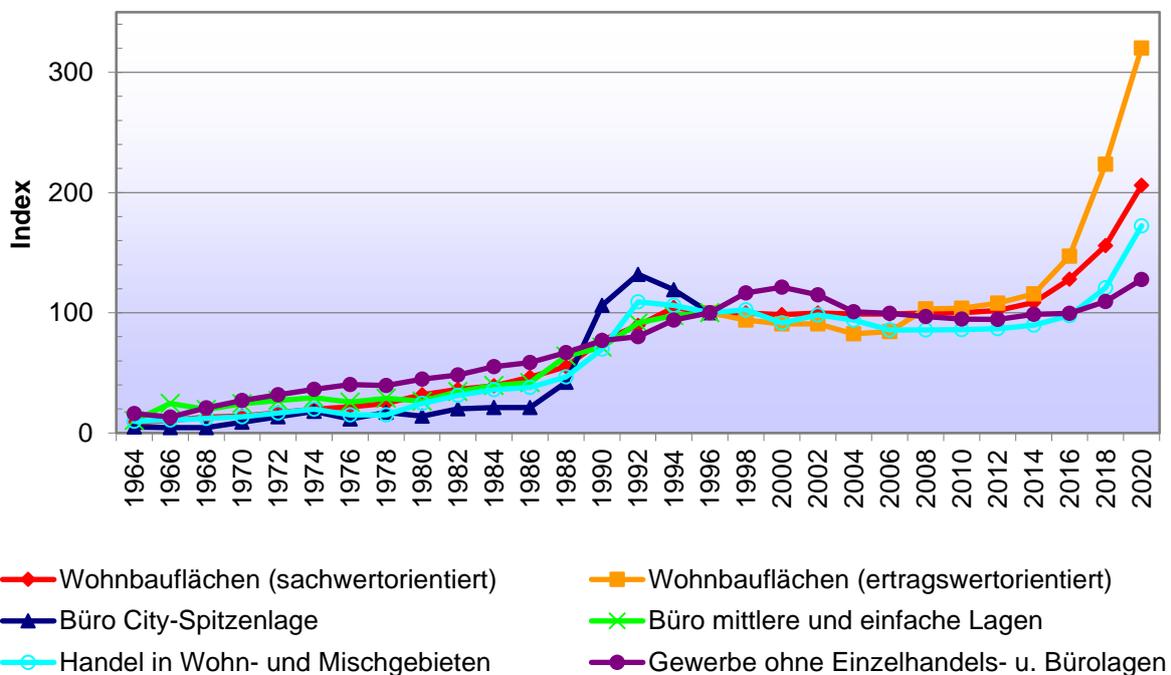
Die Bodenpreisindizes werden gem. § 11 ImmoWertV nach der Art der zulässigen baulichen Nutzung unterschieden und jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. im Bereich Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet. Im Bereich Büro ergaben sich 1996 durch Umklassifizierung 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
2020	205,9	320,3	172,4*	127,7

*Hinweis: Im Jahr 2018/2020 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 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).

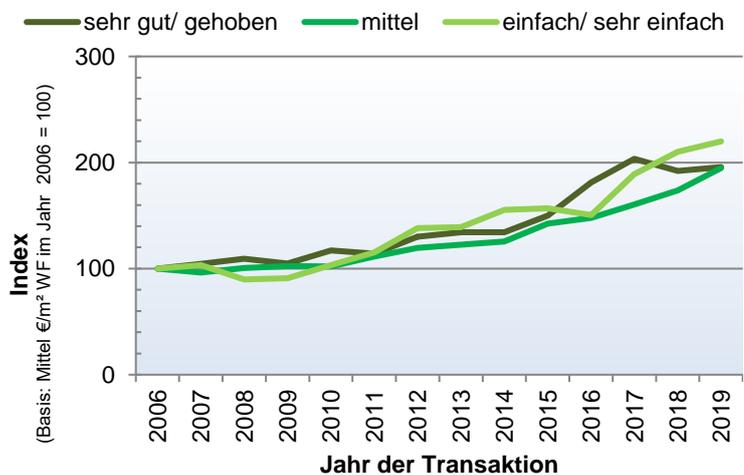
Entwicklung Bodenwertniveau Bürogrundstücke

	City-Westend WGfZ 5,0	City-Rand WGfZ 3,0	Subzentren WGfZ 2,0	Sonstige Lagen WGfZ 1,0
2006	100,0	100,0	100,0	100,0
2007	106,3	100,0	100,0	100,0
2008	106,3	100,0	81,3	91,4
2009	85,0	79,4	75,0	74,3
2010	85,0	79,4	61,3	68,6
2011	87,5	70,6	56,3	57,1
2012	87,5	70,6	56,3	57,1
2013	92,5	70,6	56,3	57,1
2014	92,5	70,6	56,3	57,1
2015	110,0	70,6	56,3	57,1
2016	118,8	70,6	56,3	57,1
2017	133,8	70,6	56,3	57,1
2018	145,0	70,6	56,3	57,1
2019	166,3	82,4	62,5	68,6
2020	197,5	82,4	72,5	68,6

3.8.2 Indizes für Reihenmittel-, 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	174	210
2019	196	195	220



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 Kaufverträge (keine Tauschverträge oder Zwangsversteigerungen) von Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Ertrags-Anteil unter 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 2 Vorjahre) wurden daher bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

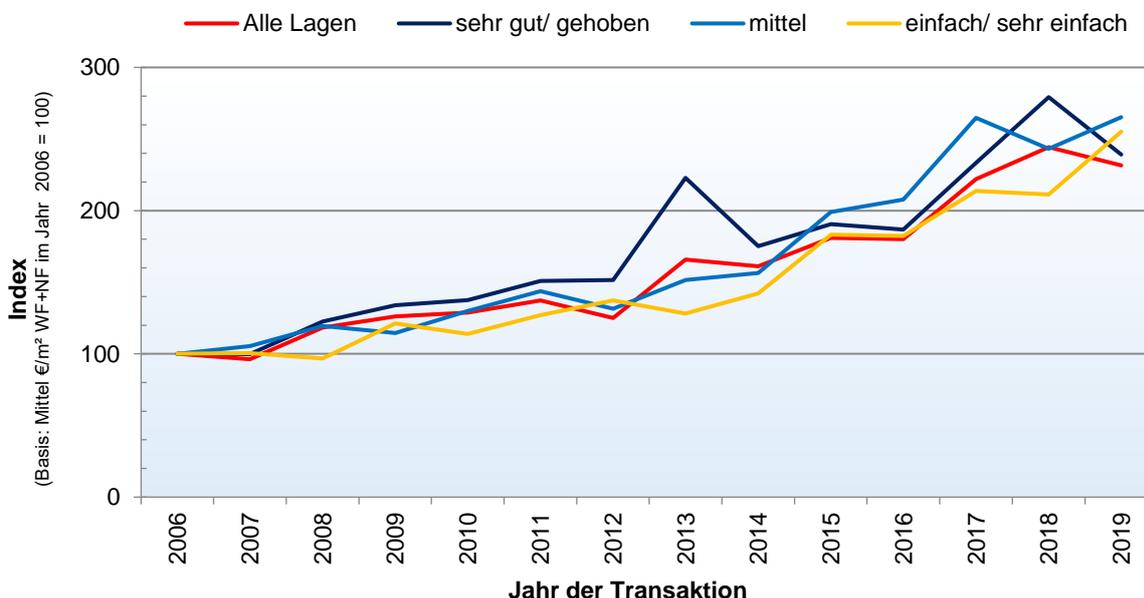
Im Zuge der Anpassung der Baujahresklassen an den Immobilienmarktbericht Deutschland wurden die Daten für die Indizes für Mehrfamilienhäuser in diesem Jahr neu abgefragt. Die Indizes wurden aus dieser neuen Stichprobe berechnet, sodass sich Änderungen zu den vorherigen Marktberichten ergeben.

Die verschiedenen Indizes unter 3.8.3.1 und 3.8.3.2 (S. 37) spiegeln nicht in jedem Fall die reale Marktentwicklung wider, da der Stichprobenumfang sehr unterschiedlich sein kann. Einzelwerte sollten daher nicht überbewertet werden und im Zusammenhang mit dem Marktgeschehen sachgerecht beurteilt werden.

3.8.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr bis 1949)

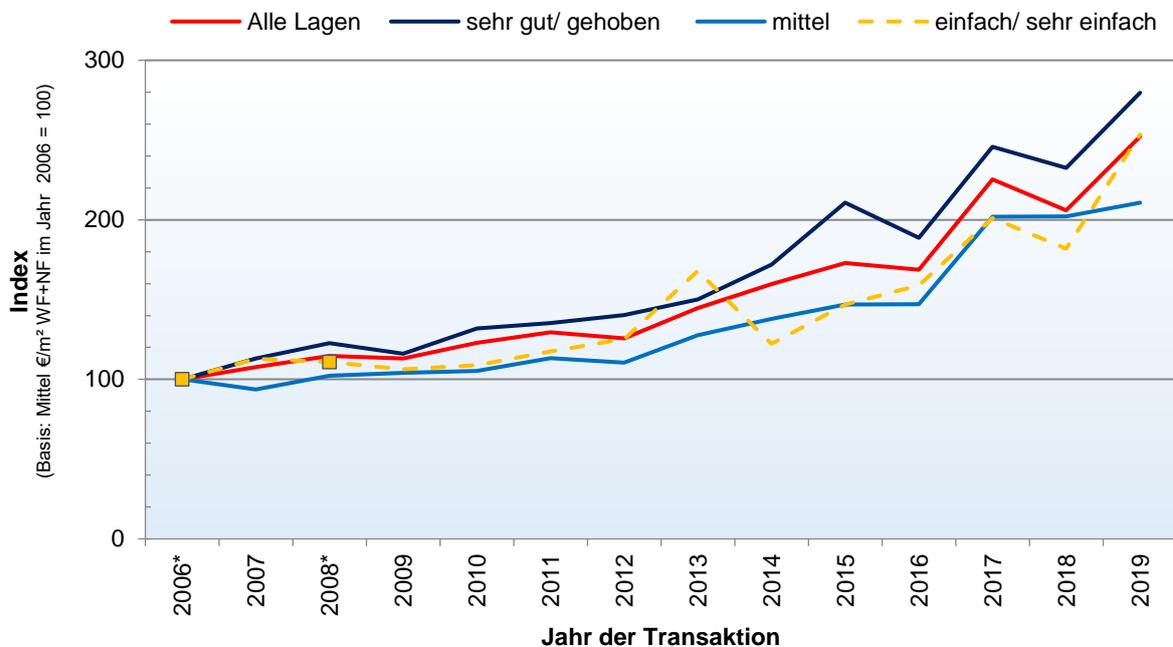
	Lage			
	alle	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100	100
2007	96	100	105	100
2008	118	123	119	97
2009	126	134	114	121
2010	129	137	130	114
2011	137	151	144	127
2012	125	152	132	137
2013	166	223	151	128
2014	161	175	156	142
2015	181	191	199	183
2016	180	187	208	182
2017	222	233	265	214
2018	244	279	243	211
2019	232	239	265	255

Der Index für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 wird maßgeblich von Objekten mit Baujahren vor 1918 bestimmt. Eine Aufteilung der Baujahresklassen in „vor 1919“ und „1919 bis 1949“ ist nicht möglich, da der Stichprobenumfang für Baujahre zwischen 1919 und 1949 sehr gering ist. Der Indexwert für die sehr gute/gehobene Lage in 2013 wird durch einige extrem hohe Kaufpreise (Werte über 10.000 €/m² WF + NF) beeinflusst.



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	113	94	113
2008	115	123	102	111
2009	113	116	104	106
2010	123	132	105	109
2011	129	135	113	118
2012	126	140	110	125
2013	145	150	128	168
2014	160	172	138	122
2015	173	211	147	147
2016	169	189	147	159
2017	225	246	202	201
2018	206	233	202	182
2019	252	280	211	253



*Für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr ab 1950 in einfacher/sehr einfacher Lage liegen mehrheitlich weniger als 10 Kaufverträge pro Jahr vor (gestrichelte Linie). In den Jahren 2006 und 2008 (Datenpunkte) liegen mehr Fälle vor.

3.8.4 Indizes für Eigentumswohnungen

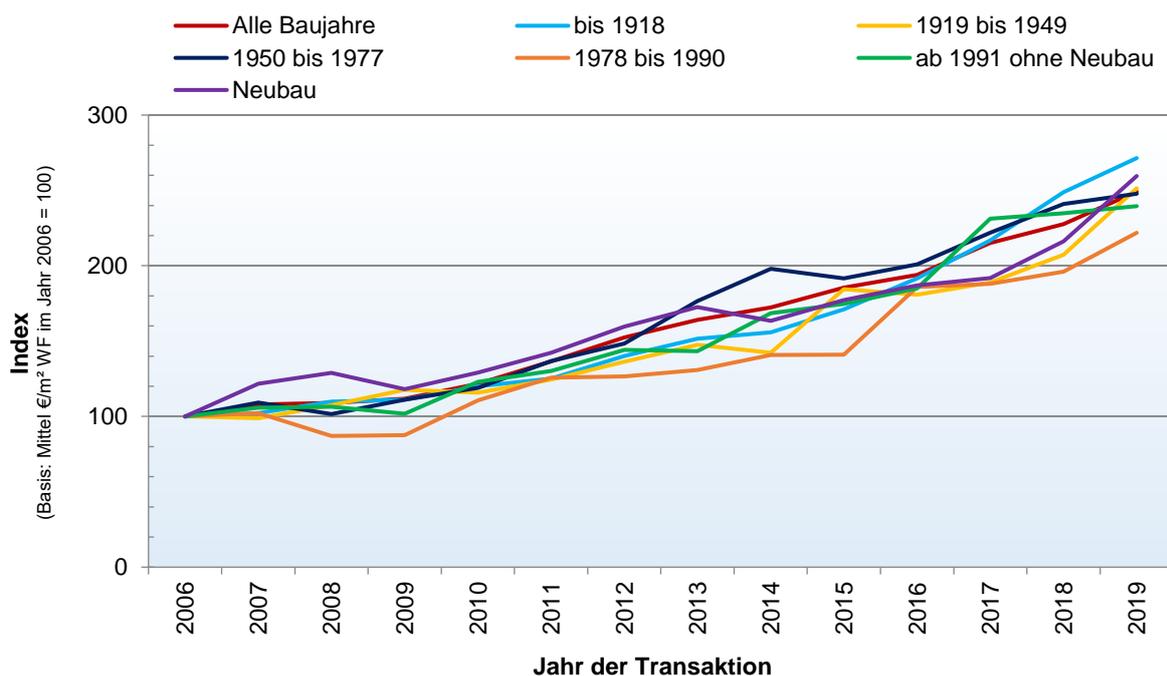
Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohnfläche] für Eigentumswohnungen ermittelt der Gutachterausschuss Indizes. Sie basieren auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeignete Kaufverträge (keine Tauschverträge oder Zwangsversteigerungen) aus unvermieteten Wohnungen, Dachgeschosswohnungen, Atelierwohnungen, Luxuswohnungen, Penthäusern, Maisonetten und Souterrainwohnungen in Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil von maximal 50% ein. Die Teilmärkte der Eigentumswohnungen sind zusätzlich in Baujahres- und Lagestufen untergliedert.

Im Zuge der Anpassung der Baujahresklassen an den Immobilienmarktbericht Deutschland wurden die Daten für die Indizes für Eigentumswohnungen in diesem Jahr neu abgefragt. Die Indizes wurden aus dieser neuen Stichprobe berechnet, sodass sich Änderungen zu den vorherigen Marktberichten ergeben.

3.8.4.1 Eigentumswohnungen - sehr gute und gehobene Lage

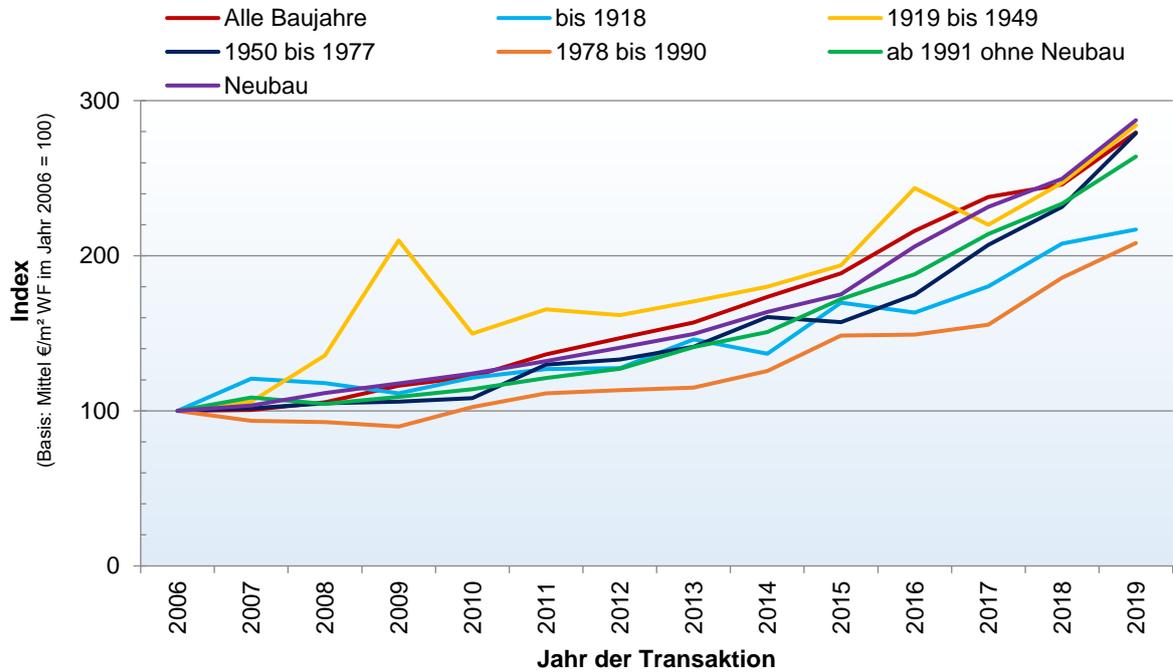
Bei der Baujahresklasse 1978 bis 1990 wurden in 2018 und 2019 Verkäufe aus einer Liegenschaft mit ungewöhnlicher Kaufpreisgestaltung nicht berücksichtigt.

	Baujahre						
	alle	bis 1918	ab 1919 bis 1949	ab 1950 bis 1977	ab 1978 bis 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
2006	100	100	100	100	100	100	100
2007	108	102	99	109	102	106	122
2008	109	110	108	102	87	106	129
2009	112	111	118	111	88	102	118
2010	122	120	116	119	111	123	129
2011	137	125	125	137	126	130	142
2012	152	140	136	148	127	144	160
2013	164	152	148	177	131	143	173
2014	172	156	142	198	141	168	163
2015	186	171	184	192	141	175	177
2016	194	192	181	201	186	185	187
2017	215	217	189	222	188	231	192
2018	228	249	207	241	196	235	216
2019	249	271	251	248	222	240	260



3.8.4.2 Eigentumswohnungen - mittlere Lage

	Baujahre						
	alle	bis 1918	ab 1919 bis 1949	ab 1950 bis 1977	ab 1978 bis 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
2006	100	100	100	100	100	100	100
2007	101	121	106	102	94	109	103
2008	106	118	136	105	93	104	111
2009	116	111	210	106	90	109	118
2010	122	121	150	108	102	114	124
2011	136	127	165	130	111	121	132
2012	147	127	162	133	113	127	141
2013	157	146	171	141	115	141	150
2014	173	137	180	160	126	151	164
2015	189	170	194	157	149	172	175
2016	216	163	244	175	149	188	206
2017	238	180	220	207	156	214	231
2018	246	208	247	232	186	234	250
2019	279	217	284	279	208	264	287

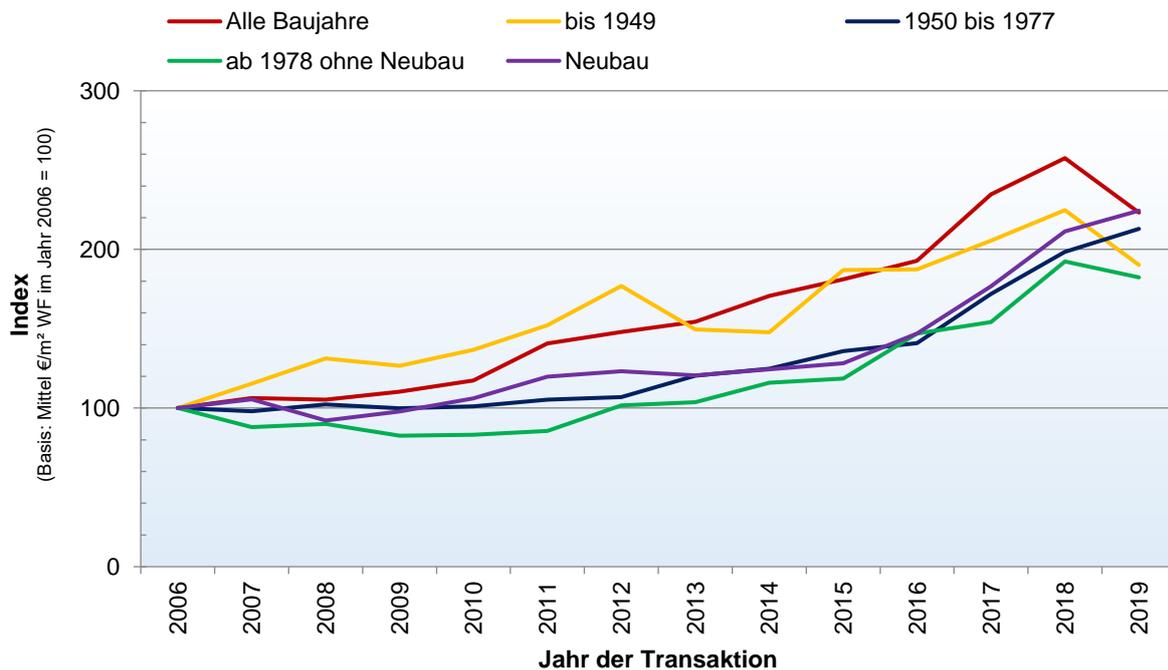


3.8.4.3 Eigentumswohnungen – einfache und sehr einfache Lage

Für die Erstellung der Indizes der einfachen und sehr einfachen Lage wurden die Baujahresklassen bis 1949 und ab 1978 (ohne Neubau) vereinigt, da der Stichprobenumfang ansonsten zu gering ist.

Der Abfall der Indizes in 2019 für die einfache/sehr einfache Lage wird stark durch einen Anstieg an hochpreisigen Erstverkäufen aus Neubau in den Jahren 2017 und 2018 beeinflusst. Diese Verkäufe sind in 2019 von den Fallzahlen im Vergleich zu den beiden Vorjahren wieder rückläufig. Prinzipiell ist in allen Baujahresklassen von steigenden Kaufpreisen auszugehen.

	Baujahre				
	alle	bis 1949	ab 1950 bis 1977	ab 1978 ohne Neubau	Neubau
2006	100	100	100	100	100
2007	106	115	98	88	106
2008	105	131	102	90	92
2009	110	127	100	83	98
2010	117	137	101	83	106
2011	141	152	105	86	120
2012	148	177	107	102	123
2013	154	150	120	104	121
2014	171	148	125	116	124
2015	181	187	136	119	128
2016	193	187	141	147	147
2017	235	206	172	154	177
2018	258	225	198	192	211
2019	223	190	213	182	224



3.9 Wertrelevante Daten

3.9.1 Bodenrichtwerte

3.9.1.1 Bodenrichtwertentwicklung

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main hat zum 01.01.2020 neue Bodenrichtwerte bestimmt.

Die Einzelhandelsmieten sind in Frankfurt am Main in allen Lagen 2019 nicht weiter gestiegen. In einigen Lagen wurde nicht immer das bisherige Mietniveau bei einer Anschlussvermietung erreicht. Dennoch stiegen in den sehr guten Einkaufslagen die Bodenrichtwerte, da auch in diesen Lagen die Renditen weiterhin sanken.

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

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

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 zugrundeliegenden 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 (Preisstufe) hervor (dritte Ziffer der „Klammerzahl“ des Bodenrichtwertes, siehe auch Kapitel 3.2, S. 13). Die Lageeinstufung in den Wohnungsbaugebieten erfolgte ausschließlich aufgrund der Bodenrichtwerthöhe. In den gezahlten Kaufpreisen spiegelt sich der Einfluss der wertbildenden Faktoren wider. Je nach Beurteilung der Infrastruktur, der Wohnumfeldbegrenzung, der Immissionssituation, der verkehrlichen Anbindung etc. ist der jeweilige Erwerber bereit, einen bestimmten Kaufpreis zu bezahlen.

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 2020 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 72).



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 75 % (vor 2019: 66 %) der Fläche des jeweils darunterliegenden Geschosses anzuhalten sind.

Der Sachverständige hat bei unterirdischen Geschossen (z.B. Tiefgarage) zu prüfen, ob die Erträge des Untergeschosses im Vergleich zu den Erträgen der Vollgeschosse so relevant sind, dass diese unterirdischen Flächen zur WGfZ heranzuziehen sind. 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 früher.

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 darüberhinausgehende 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 darüberhinausgehende 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 2019 beraten. Die Bodenrichtwerte 2020 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 wird.

- 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	540 €/m ²	WGFZ zw. 2,0-6,0
dezentrale Einkaufslagen	1.050 €/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):

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

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

Beispiel 1: City 1a; z. B. BRW-Zone 4510; BRW 35.000 €/m² bei WGFZ 5,0; Bewertungsobjekt: WGFZ 4,2; Koeffizient = 2.000 €/m² (s. 3.9.1.3.4, S. 44)
WGFZ 4,2 - WGFZ 5,0 = Δ WGFZ -0,8

$$35.000 \text{ €/m}^2 + (-0,8 \times 2.000 \text{ €/m}^2) = 33.400 \text{ €/m}^2$$

Beispiel 2: dezentrale Einkaufslagen; z. B. BRW-Zone 4540; BRW 4.000 €/m² bei WGFZ 2,5; Bewertungsobjekt: WGFZ 3,2; Koeffizient = 1.050 €/m² (s. 3.9.1.3.4, S. 44)

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

$$4.000 \text{ €/m}^2 + (0,7 \times 1.050 \text{ €/m}^2) = 4.735 \text{ €/m}^2$$

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. 43).

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

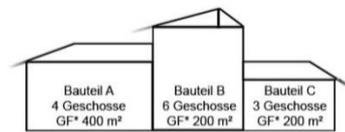
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte 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. 44 ff)

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 BauGB) 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 tatsächlichem und marktüblichem erzielbarer Miete wurde die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten – vor allem Büroobjekte - wurde eine Vermietungsphase von bis zu drei Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wurde. Over-/Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 4 % 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 mehr als 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. 49 f.) wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2018 ermittelt. Die durch die HMietBgv eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) fanden keine Beachtung.

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 (vg. Kapitel 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, aber nicht exakt nachgerechnet. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei allen Angaben über die Bürofläche die Gif-Richtlinie zugrunde liegt.

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

Die folgenden Liegenschaftszinsermittlungen wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2020 vorgenommen, die Liegenschaftszinssätze wurden unabhängig vom Vertragsjahr entsprechend angepasst.

3.9.2.1 Büronutzung

(bebaute Grundstücke, Büro und Verwaltung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2018 u. 2019**)

	BRW – schlüssel ¹	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Bankenviertel/ Westend/	461	9	2,1	0,8	3,3	2,4	0,8	37	12.046
City-Innenstadt	462	13	2,2	1,0	4,0	2,2	0,9	31	4.689
City-Rand	463	13	2,3	0,6	4,2	2,5	1,2	41	11.662
Subzentren	464	13	3,3	0,9	6,5	2,8	1,5	36	12.013
Sonstige Lagen	465	6	4,2	3,6	5,4	4,0	0,6	42	5.456

¹Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonennummer

Die zugrunde gelegten Veräußerungen fanden in den Jahren 2018 und 2019 statt. Nach Auffassung des Gutachterausschusses stellen diese allerdings nicht immer die aktuelle Marktlage dar (Stichprobenumfang, etc.). Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2020 gerechnet!

Die Liegenschaftszinssätze 2019 liegen teilweise deutlich niedriger als 2018. Diese Entwicklung zeigt sich in 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 Kapitel 1.3.3.4, S. XVIII) wird empfohlen.

3.9.2.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2018 und 2019**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohnfläche [m ²]
sehr gut	17	2,8	1,5	3,6	3,0	0,7	32	664
gehoben	53	2,1	0,6	3,9	1,9	0,8	31	647
mittel	52	2,3	0,4	4,6	2,3	1,1	31	829
einfach/ sehr einfach	37	2,5	0,3	4,6	2,3	1,0	34	357

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2020 gerechnet!

Die Regel „je besser die Lage, je niedriger der Liegenschaftszinssatz“ trifft im Allgemeinen auch in Frankfurt am Main zu. Da teilweise, vor allem in besseren Lagen, auch Mieten bezahlt werden, die erheblich über den ortsüblichen Mieten liegen, trägt diese Tatsache mit dazu bei, dass die Erträge dieser Immobilien ein höheres Risiko (höheren Liegenschaftszinssatz) aufweisen. Im Liegenschaftszinssatz schlägt sich auch die Mietsteigerungsfähigkeit der jeweiligen Immobilie nieder.

3.9.2.3 Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (gem. genutzt), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2018 und 2019**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
sehr gut	3	2,6	1,9	3,0	2,8	0,6	30	356
gehoben	35	2,4	1,5	4,2	2,3	0,7	32	566
mittel	51	2,3	0,8	3,9	2,3	0,9	29	897
einfach/ sehr einfach	24	2,3	0,7	4,8	2,1	1,1	30	567

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2020 gerechnet!

Bei den herangezogenen Objekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem gewerblichen Flächenanteil unter 20 %. Es wurden nur Mehrfamilienhäuser in Wohnungsbaugebieten berücksichtigt.

Die Erläuterungen zu Kapitel 3.9.2.2, S. 49, finden hier ebenfalls Anwendung.

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 Kapitel 1.3.3.4, S. XVIII) wird ebenfalls nahe gelegt.

3.9.2.5 Gewerbe

(bebaute Grundstücke, Gewerbe, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2018 und 2019**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Alle Lagen	4	4,7	2,2	8,3	4,2	3,0	22	1.861

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2020 gerechnet!

Es liegen nur wenige Verkäufe im gewerblichen Sektor vor. Minimum und Maximum bilden das breite Spektrum dieser Transaktionen ab. Sollten diese Daten benötigt werden, wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

3.9.2.6 Einfamilienwohnhäuser

(Bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, Daten 2019)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1.000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2018 (gültig bis 31.05.2020) inkl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie,
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2020 gerechnet!

Für Einfamilienhäuser werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.9.8.2, S. 70) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können).

3.9.2.6.1 Zentrale Lage

(100%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
Alle	1	..	..	..	..	..	..

3.9.2.6.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	29	0,6	-1,9	2,7	0,9	1,2	25 Jahre
1950 - 1977	36	1,0	-0,9	2,0	1,0	0,8	30 Jahre
1978 - 1990	8	1,6	0,5	2,9	1,6	0,7	RND = GND (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	5	1,2	0,7	1,7	1,2	0,4	
Neubau	0	-	-	-	-	-	

3.9.2.6.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	89	1,6	-0,9	3,9	1,7	1,0	25 Jahre
1950 - 1977	60	1,4	-0,5	3,3	1,4	1,0	30 Jahre
1978 - 1990	9	1,7	0,4	3,6	1,3	1,0	RND = GND (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	32	1,3	0,3	2,2	1,4	0,6	
Neubau	9	0,9	0,7	2,0	0,8	0,4	

3.9.2.7 Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., **Daten: 2019**)

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, 0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten) Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2020 gerechnet!

Für Eigentumswohnungen werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.9.8.3, S. 71) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können.

Durch eine starke Anhebung der Bodenrichtwerte erhöhen sich, vor allem 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

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	93	-0,8	-3,3	1,5	-0,7	1,1	25 Jahre
1950 - 1977	67	0,9	-1,1	3,2	0,6	1,3	30 Jahre
1978 - 1990	8	1,3	0,8	1,8	1,1	0,4	RND = GND (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	49	0,5	-0,3	1,6	0,5	0,5	
Neubau	115	0,3	-0,5	0,9	0,4	0,4	

3.9.2.7.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	18	-0,1	-2,4	2,2	-0,1	1,5	25 Jahre
1950 - 1977	163	2,0	-0,8	4,9	1,9	1,4	30 Jahre
1978 - 1990	18	1,2	0,2	2,2	1,2	0,7	RND= GND (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	46	1,2	0,4	2,8	1,0	0,7	
Neubau	65	1,0	0,2	1,9	0,9	0,5	

3.9.2.7.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	42	-0,7	-3,2	2,5	-0,9	1,5	25 Jahre
1950 - 1977	293	1,0	-1,4	3,9	0,8	1,1	30 Jahre
1978 - 1990	39	0,9	-0,4	3,7	0,6	1,0	RND= GND (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	200	0,8	-0,2	2,0	0,7	0,5	
Neubau	368	0,9	0,2	1,4	0,9	0,3	

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	4,75	5,50	14,0 fach	15,5 fach	19,0 fach	30-40 Jahre
Anforderungen:	Ladenfläche < 1.500 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	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	3,00	4,75	5,50	14,5 fach	16,0 fach	21,0 fach	30-40 Jahre
Anforderungen	Ladenfläche > 1.500 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	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:	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	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	3,00	4,25	4,75	15,5 fach	17,0 fach	20,5 fach	40-50 Jahre
Anforderungen:	Ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m ² NF, 12 €/m ² , 1.080.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 9.000 m ² Fläche, 500 €/m ² BRW/ WGFZ 1,0, 4.500.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Hotel	2,50	3,25	4,25	16,5 fach	19,0 fach	21,5 fach	40-50 Jahre
Anforderungen:	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m ² NF, 15 €/m ² , 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 4.500 m ² Fläche, 750 €/m ² BRW/ WGFZ 2,0, 3.375.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Logistik	3,25	4,25	5,25	16,0 fach	19,0 fach	22,5-fach	30-40 Jahre
Anforderungen:	Hallenfläche > 3.000 m ² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	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	2,50	3,25	3,75	20,0 fach	22,0 fach	25,5 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/ WGFZ 2,0, 3.150.000€ Bodenwert, RND 50 Jahre						
betreutes Wohnen	3,00	4,00	4,50	16,0 fach	17,0 fach	19,5 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/ WGFZ 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 Gebädefaktoren

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

3.9.3.1 Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen), geeignete KV, 90%-Stichprobe, Daten: 2019)

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 bis 1918							
51	3.364	1.650	5.219	3.388	892	30	443
Baujahr 1919 – 1949							
8	3.778	2.207	5.812	3.452	1.245	29	647
Baujahr 1950 – 1977							
31	3.573	2.142	5.289	3.452	751	33	797
Baujahr 1978 – 1990							
1	..	..	..	..	..	..	..
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten							
1	..	..	..	..	..	..	..
Baujahr Neubauten							
2	..	..	..	..	..	..	..

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr bis 1918	2,0	41,2	23,5	23,5	9,8
Baujahr 1919-1949	12,5	37,5	25,0	12,5	12,5
Baujahr 1950-1977	6,5	38,7	51,6	3,2	0,0
Baujahr 1978-1990	..	..	..	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	..	..	..	..	..
Neubau	..	..	..	..	..

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							
7	5.438	3.815	7.725	5.216	1.412	35	697
Gehobene Lage							
36	4.154	2.546	5.751	4.045	817	32	704
Mittlere Lage							
31	3.184	1.650	4.773	3.110	677	29	538
Einfache Lage							
14	2.700	1.918	3.441	2.799	476	32	357
Sehr einfache Lage							
6	2.750	2.207	3.238	2.647	387	33	395

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]					
	bis 1918	1919- 1949	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	37,5	25,0	37,5	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	58,5	7,3	34,1	0,0	0,0	0,0
Mittlere Lage	36,4	6,1	51,5	3,0	0,0	3,0
Einfache Lage	75,0	6,3	6,3	0,0	6,3	6,3
Sehr einfache Lage	83,3	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0

3.9.3.2 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2019**)

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 vor 1919							
1	..	..	..	..	..	..	..
Baujahr 1919 – 1949							
42	4.193	3.144	6.600	4.078	781	27	78
Baujahr 1950 – 1977							
37	3.919	2.674	5.429	4.000	637	29	115
Baujahr 1978 – 1990							
9	3.769	2.439	5.446	3.731	958	36	129
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten							
15	5.435	3.637	7.600	5.476	1.096	56	132
Baujahr Neubauten							
4	7.043	6.349	7.303	7.260	463	52	138

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr bis 1918	..	..	..	..	..
Baujahr 1919-1949	0,0	23,8	71,4	0,0	4,8
Baujahr 1950-1977	2,7	32,4	54,1	8,1	2,7
Baujahr 1978-1990	0,0	33,3	55,6	11,1	0,0
Baujahr ab 1991 o. Neubau	0,0	0,0	93,3	6,7	0,0
Neubau	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0

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							
3	6.187	2.324	12.041	4.195	5.156	27	160
Gehobene Lage							
27	4.512	3.155	6.198	4.285	822	30	108
Mittlere Lage							
72	4.189	2.431	6.362	4.097	965	33	102
Einfache Lage							
4	3.825	3.150	4.359	3.896	500	28	104
Sehr einfache Lage							
3	3.471	3.050	3.909	3.455	430	34	120

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]					
	bis 1918	1919- 1949	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	0,0	33,3	66,7	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	0,0	33,3	53,3	13,3	0,0	0,0
Mittlere Lage	1,0	31,3	31,3	5,2	26,0	5,2
Einfache Lage	0,0	0,0	60,0	20,0	20,0	0,0
Sehr einfache Lage	0,0	66,7	33,3	0,0	0,0	0,0

Diese Daten dienen nur einem Marktüberblick. Um sie als Vergleichswerte für Verkehrswertgutachten heranziehen zu können, bedarf es der Beachtung weiterer Einflussgrößen u.a. der Wohnungsgröße und der Grundstücksgröße. Wie im Kapitel 3.9.5, Seite 60 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: 2019)

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB) 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, ähneln die Ertragsfaktoren der Gebäude mit längerer Restnutzungsdauer denen der Gebäude mit geringer Restnutzungsdauer. Die Analyse über die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von den Baujahren kommt zu dem Ergebnis, dass bei Gebäuden mit älteren Baujahren der Liegenschaftszinssatz niedriger ist. Der Einfluss von Bautyp und Baujahr ist nach Auffassung des Gutachterausschusses größer als der Einfluss der Restnutzungsdauer.

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

3.9.4.1 Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
76	28,2	16,7	39,7	27,8	5,4	34	619
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
52	27,1	18,4	36,5	26,6	4,8	33	947
Büro- und Verwaltungsgebäude							
23	26,5	16,5	39,6	26,2	5,6	37	8.718

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

Lage	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	7,9	1,9	26,1
Gehoben	35,5	25,0	30,4
Mittel	30,3	44,2	13,0
Einfach	18,4	25,0	26,1
Sehr einfach	7,9	3,8	4,3

Der Ertragsfaktor bei Mehrfamilienhäusern (Wohnen) ist im Jahr 2019 gestiegen (2018: 27,0). Damit setzt sich die Entwicklung der vergangenen Jahre fort (2017: 25,8, 2016: 21,6). Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche sinkt hingegen und liegt 2019 bei rd. 620 m² (2018: 755 m², 2017: 803 m², 2016: 880 m²).

Auch bei gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern ist der Ertragsfaktor 2019 mit 27,1 gegenüber dem Vorjahr (26,2) gestiegen, hier ist die Entwicklung nicht so kontinuierlich wie bei reinem Wohnen (2017: 18,9, 2016: 21,4). Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche ist 2019 mit rd. 950 m² deutlich kleiner als 2018 (rd. 1.290 m²). 2017 lag sie noch niedriger (715 m²).

Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden ist in den letzten drei Jahren ein stetiger Anstieg der Ertragsfaktoren zu verzeichnen, wobei der Zuwachs 2019 höher lag als in den Jahren 2016 bis 2018 insgesamt (2016: 16,8, 2017: 18,6, 2018: 20,1). Die durchschnittliche Nutzfläche lag dabei 2019 mit durchschnittlich rd. 8.720 m² niedriger als in den Vorjahren (2018: rd. 9.110 m², 2017: rd. 16.060 m²).

3.9.4.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
10	30,4	14,3	45,2	28,3	9,3	23	539
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
7	21,5	16,3	27,9	20,1	4,1	21	1.334
Büro- und Verwaltungsgebäude							
1	..	..	..	..	..	..	..

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	0,0	0,0	..
Gehoben	50,0	0,0	..
Mittel	50,0	85,7	..
Einfach	0,0	14,3	..
Sehr einfach	0,0	0,0	..

3.9.4.3 Einfamilienwohnhäuser

(Bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, Daten 2019)

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

3.9.4.3.1 Zentrale Lage

(100%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung
Alle	1	..	..	..	..	..

3.9.4.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung
bis 1949	30	39,0	22,2	64,7	36,9	11,5
1950 - 1977	37	36,0	20,0	48,0	34,4	7,1
1978 - 1990	9	35,4	24,9	43,9	37,1	6,5
ab 1991 o. Neubau	6	40,4	27,5	50,0	40,4	8,7
Neubau	0	-	-	-	-	-

3.9.4.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung
bis 1949	91	30,7	19,0	44,6	30,0	5,7
1950 - 1977	62	31,9	20,3	45,7	31,6	6,5
1978 - 1990	10	28,2	19,4	36,7	28,1	6,0
ab 1991 o. Neubau	31	39,9	29,3	57,1	37,4	8,2
Neubau	9	50,3	35,0	55,1	52,1	6,4

3.9.4.4 Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., **Daten: 2019**)

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

3.9.4.4.1 Zentrale Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard-abweichung
bis 1949	92	59,1	35,0	87,9	57,5	13,2
1950 - 1977	66	49,3	25,6	74,3	49,3	11,0
1978 - 1990	8	48,9	39,0	63,0	48,5	9,8
ab 1991 o. Neubau	51	58,2	35,8	80,9	57,4	11,4
Neubau	116	68,0	50,5	88,4	66,8	9,2

3.9.4.4.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard-abweichung
bis 1949	18	44,8	23,6	73,5	41,2	16,5
1950 - 1977	160	32,7	15,3	52,5	32,8	9,1
1978 - 1990	18	33,7	26,1	42,7	33,4	5,0
ab 1991 o. Neubau	45	43,6	29,1	58,8	41,5	8,4
Neubau	64	52,8	35,3	72,3	52,2	10,7

3.9.4.4.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard-abweichung
bis 1949	40	40,4	22,6	58,3	38,7	9,7
1950 - 1977	290	31,0	16,4	45,9	31,4	6,9
1978 - 1990	37	32,7	17,5	45,3	33,4	6,5
ab 1991 o. Neubau	194	44,7	27,5	63,0	45,4	8,3
Neubau	374	48,9	38,1	63,7	47,8	6,1

3.9.4.5 Mehrfamilienhäuser

(Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Mehrfamilienhäuser, **Daten: 2019**)

Untersucht wurden Mehrfamilienhäuser in allen Lagen,
mit allen Wohnflächen, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

3.9.4.5.1 Zentrale Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung
bis 1949	20	33,4	23,0	43,1	33,9	6,3
1950 - 1977	5	33,4	26,8	41,2	31,8	6,8
1978 - 1990	0	-	-	-	-	-
ab 1991 o. Neubau	0	-	-	-	-	-
Neubau	0	-	-	-	-	-

3.9.4.5.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung
bis 1949	11	29,9	18,7	42,7	30,8	7,5
1950 - 1977	8	29,1	23,3	34,1	29,3	3,5
1978 - 1990	0	-	-	-	-	-
ab 1991 o. Neubau	0	-	-	-	-	-
Neubau	0	-	-	-	-	-

3.9.4.5.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung
bis 1949	38	26,0	12,1	38,3	25,5	6,3
1950 - 1977	15	27,0	21,0	31,3	27,3	3,2
1978 - 1990	0	-	-	-	-	-
ab 1991 o. Neubau	0	-	-	-	-	-
Neubau	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. 44) berücksichtigt.
- Es wurden nur Kaufverträge mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. € herangezogen.
- Die Außenanlagen wurden abhängig von Nutzungsart und Grundstücksgröße in Ansatz gebracht:
 - Reihenmittelhäuser bis 250 m² Grundstücksgröße:
3% der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
 - Reihenendhäuser/Doppelhäuser bis 400 m² Grundstücksgröße:
4% der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
 - Freistehende Einfamilienhäuser, Villen:
5% der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
 - Ertragsobjekte: 5 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)

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 vorliegen. Eine Extrapolation von Sachwertfaktoren für vorläufige Sachwerte, in denen keine Daten vorhanden sind, 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 vorläufigen Sachwert und dem erzielten Kaufpreis erfolgt, so würden sich R^2 -Werte von ca. 0,5 ergeben.** Beide Darstellungsarten führen zu sich entsprechenden Ergebnissen. Die ermittelten Sachwertfaktoren sind 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.

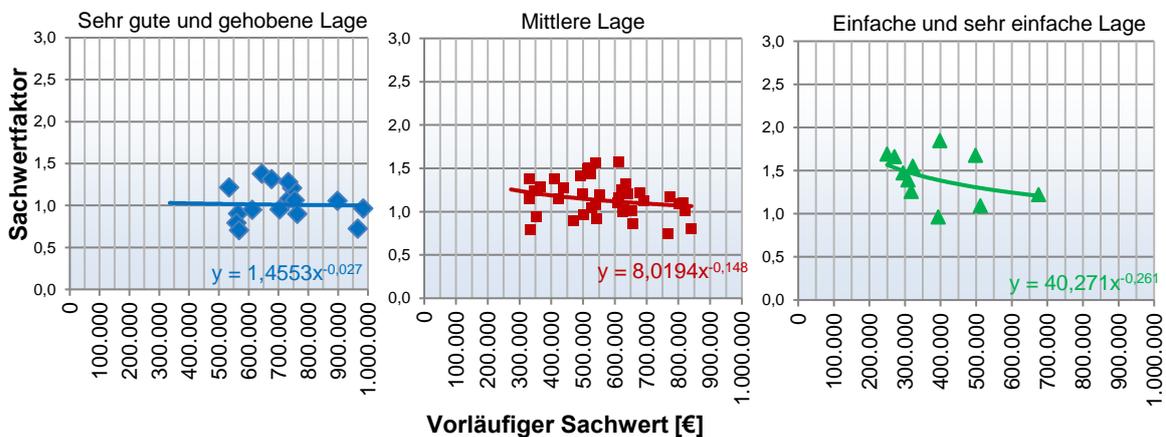
Alle folgenden Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2020 ermittelt, Sachwertfaktoren aus den Jahren 2018 und 2019 wurden entsprechend angepasst.

3.9.5.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Bungalows u. Villen, Daten 2018 u. 2019)

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

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			
250.000			1,57
300.000		1,24	1,50
350.000		1,21	1,44
400.000		1,19	1,39
450.000		1,17	1,35
500.000	1,02	1,15	1,31
550.000	1,02	1,13	
600.000	1,02	1,12	
650.000	1,01	1,11	
700.000	1,01	1,09	
Kauffälle			
	16	39	11
Bestimmtheitsmaß R²			
	0,00	0,04	0,15
Ø Sachwertfaktor			
	1,03	1,15	1,44
Ø vorläufiger Sachwert [€]			
	720.000	570.000	390.000
Ø Grundstücksgröße [m²]			
	560	480	490
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	<= 1.000 m ²	<= 1.000 m ²	<= 1.000 m ²
Ø BRW [€/m²]			
	1.076	896	538
(BRW Minimum – Maximum)			
	(900 – 1.400)	(750 - 990)	(480 - 620)
Ø RND [Jahre]			
	30	34	28
Ø BGF [m²]			
	368	312	300
Ø Wohnfläche [m²]			
	169	157	151
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	100-500 m ²	100-500 m ²	100-500 m ²
Ø Wert Außenanlage [€]			
	14.350	12.350	16.950
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]			
	4,3	4,2	6,7
Ø Wert Nebengebäude [€]			
	3.630,69	586,76	13.007,60
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP			
	64,29	51,09	40,36
Ø Gebädefaktor [€/m²]			
	4.550	4.260	4.070
(bereinigter KP/Wohnfläche)			
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]			
	1.450 – 6.500	1.850 – 7.800	2.900 – 6.200

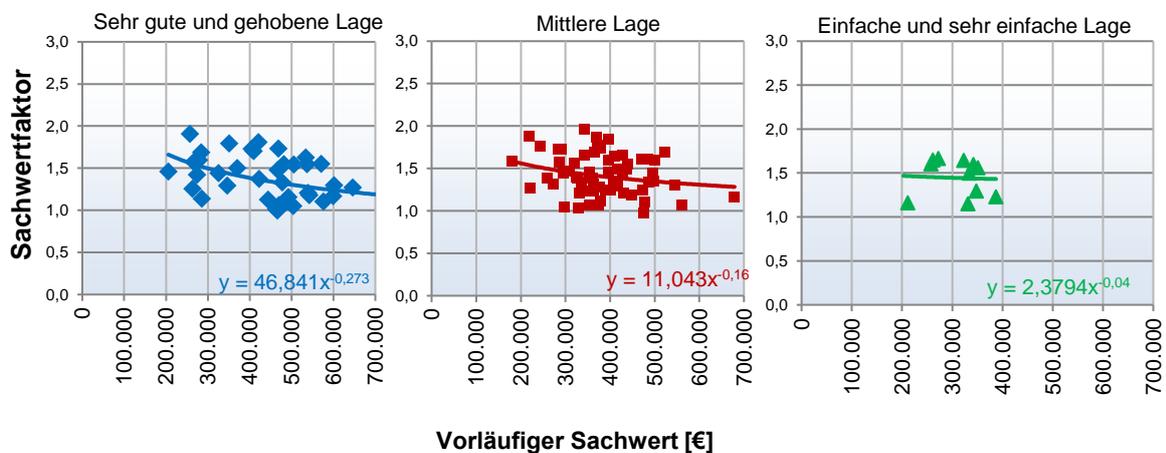


3.9.5.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten 2018 und 2019)

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüberhinausgehende 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	1,67	1,57	1,46
250.000	1,57	1,51	1,45
300.000	1,50	1,47	1,44
350.000	1,44	1,43	1,43
400.000	1,38	1,40	1,42
450.000	1,34	1,38	
500.000	1,30	1,35	
550.000	1,27	1,33	
600.000	1,24	1,31	
650.000	1,21		
700.000			
Kauffälle	38	62	11
Bestimmtheitsmaß R ²	0,20	0,05	0,00
Ø Sachwertfaktor	1,39	1,43	1,46
Ø vorläufiger Sachwert [€]	450.000	380.000	310.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	340	300	400
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 750 m ²	<= 750 m ²	<= 750 m ²
Ø BRW [€/m ²] (BRW Minimum – Maximum)	1.011 (970 – 1.400)	858 (750 - 990)	538 (480 - 580)
Ø RND [Jahre]	34	37	37
Ø BGF [m ²]	260	256	228
Ø Wohnfläche [m ²]	124	130	108
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	100-300 m ²	100-300 m ²	100-300 m ²
Ø Wert Außenanlage [€]	8.300	8.450	8.200
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,7	3,7	4,2
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	477,62	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	44,22	36,89	39,86
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4.910	4.280	4.260
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]	2.550 – 7.550	2.800 – 7.150	2.950 – 5.950

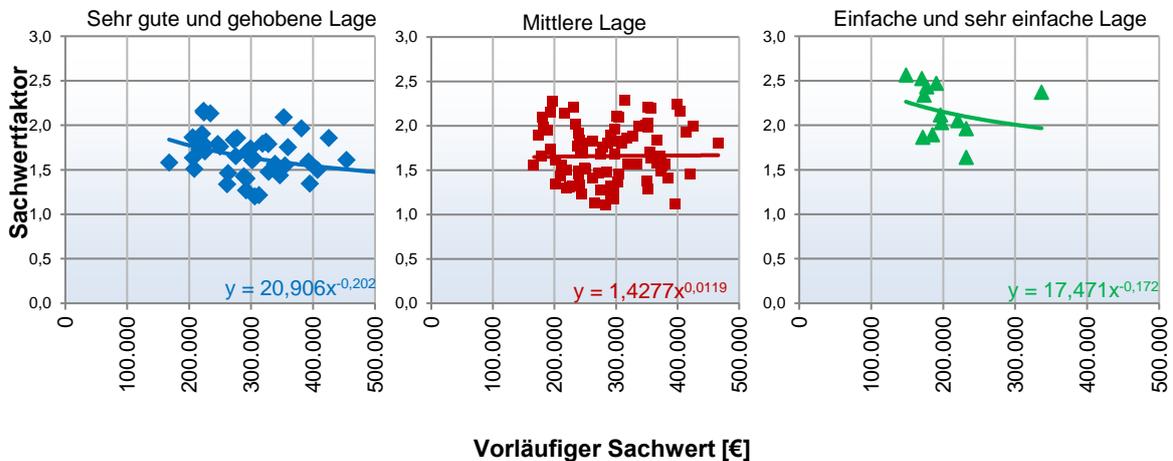


3.9.5.3 Reihenmittelhäuser

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten 2018 und 2019**)

Bei großen Grundstücken wurde bis 250 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüberhinausgehende 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	1,88	1,65	2,25
200.000	1,78	1,65	2,14
250.000	1,70	1,66	2,06
300.000	1,64	1,66	
350.000	1,59	1,66	
400.000	1,54	1,66	
450.000	1,51	1,67	
500.000			
550.000			
600.000			
650.000			
700.000			
Kauffälle	44	86	13
Bestimmtheitsmaß R ²	0,11	0,00	0,06
Ø Sachwertfaktor	1,66	1,69	2,17
Ø vorläufiger Sachwert [€]	300.000	290.000	200.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	210	200	200
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²] (BRW Minimum – Maximum)	1.006 (940 – 1.400)	882 (750 - 990)	527 (420 - 580)
Ø RND [Jahre]	31	38	34
Ø BGF [m ²]	224	224	226
Ø Wohnfläche [m ²]	118	120	110
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlage [€]	5.750	8.000	6.100
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,2	4,4	3,4
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	33,87	29,03	21,15
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4.250	4.100	4.060
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]	2.300 – 6.300	2.100 – 7.300	3.000 – 7.600



3.9.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Zwischen dem 01.01.2019 und dem 31.12.2019 wurden insgesamt 283 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. **Die folgenden Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2020 ermittelt.**

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 156 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden kann. Basierend auf diesen 156 Fällen (100 % Stichprobe) ergab sich ohne weitere Extremwertbereinigung:

Für die Baujahresklassen **ab 1978** liegt nur eine geringe Anzahl von Verkäufen vor, so dass hier nur eine von der Größe und der Lage unabhängige Aussage möglich ist.

Für **Gebäude dieser Gruppen** liegt der Sachwertfaktor bei 4 Verkäufen Ø 1,30 (Minimum 1,19 und Maximum 1,48).

Bei Gebäuden mit Baujahren **zwischen 1950 und 1977** liegen insgesamt 42 Fälle vor. Der Sachwertfaktor liegt für diese 42 Objekte im Mittel bei 1,27. In dieser Baujahresklasse zeigt sich, dass insbesondere Objekte bis 1000 m² Wohn-/Nutzfläche in gehobenen und mittleren Lagen gehandelt werden.

Baujahr 1950-1977	Größe (WF/NF)	Lage	
	bis 1000 m ²	gehoben	mittel
	Anzahl	11	21
	Mittelwert	1,17	1,34
	Minimum	0,91	0,68
	Maximum	1,59	2,00

In der Baujahresklasse „**1919 bis 1949**“ wurden insgesamt 21 Objekte verkauft. 14 Objekte davon mit einer Wohn-/Nutzfläche von bis 400 m². Der Sachwertfaktor liegt bei diesen Verkäufen Ø 1,33 (Minimum 0,80 und Maximum 3,13).

Die meisten Objekte wurden in der Baujahresklasse „**bis 1918**“ gehandelt. Für kleinere Gebäude liegt in den einzelnen Lagen und Gebäudegrößen eine ausreichende Anzahl an Fällen vor, so dass hier eine detaillierte Angabe der Sachwertfaktoren für die Baujahre bis 1918 möglich ist.

Baujahr bis 1918	Größe (WF/NF)	Lage			
	bis 400 m ²	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
	Anzahl	5	10	14	19
	Mittelwert	2,04	1,19	1,07	1,31
	Minimum	1,24	0,80	0,55	0,78
	Maximum	3,40	1,61	1,46	1,80
	400 - 1.000 m²				
	Anzahl	2	21	8	4
	Mittelwert	..	1,02	1,32	1,59
	Minimum	..	0,66	0,99	1,38
Maximum	..	1,48	1,62	1,80	

Gegenüber den Vorjahren wird deutlich, dass die Markteinschätzung in den sehr guten und gehobenen Lagen abnimmt. Dies kann unter anderem auch an den 2018 eingeführten Erhaltungssatzungen (mit gemeindlichen Vorkaufsrechten) in den innerstädtischen Quartieren liegen. Weiterhin stabilisiert sich der Trend, der die einfachen und sehr einfachen Lagen in den Fokus rückt.

In 2019 wurden insgesamt 5 Objekte mit einem Verkehrswert von über 10 Mio. € verkauft. Bei diesen liegt der mittlere Sachwertfaktor bei 1,48 (Spanne 1,22 bis 1,91)

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 des Magistratsbeschlusses M 84 vom 22.04.2016 (Beschlussausfertigung 26.11.2019) 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 der Magistratsbeschluss ggf. abweichende Ablaufzeiten der Erbbaurechtsverträge vor, damit in den Siedlungsgebieten ein einheitliches Ablaufdatum sichergestellt ist. Der Erbbauzins in geschlossenen Siedlungsgebieten wurde beim Beschluss auf einen Betrag von 6,72 € pro Quadratmeter (0,67 €/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 und die Beschlussausfertigung können über folgende Links im PARLIS eingesehen werden:

Text der ursprünglichen Vorlage:

https://www.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?W=DOK_NAME=%27M_84_2016%27

Ergänzungen in der Beschlussausfertigung:

https://www.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?W=DOK_NAME=%27PAR_4520_2019%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. 60). 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 770 €/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: $(400 \text{ m}^2 \times 770 \text{ €/m}^2) + (280 \text{ m}^2 \times 770 \text{ €/m}^2 \times 33 \%) = 379.148 \text{ €}$

Erbbauzins pro m² bei 3,5 % $379.148 \text{ €} \times 3,5 \% / 680 \text{ m}^2 = 19,51 \text{ €/m}^2$

Erbbauzins nach M 84 pro m²: $\frac{(465 \text{ m}^2 \times 6,72 \text{ €}) + (215 \text{ m}^2 \times 0,67 \text{ €})}{680 \text{ m}^2} = 4,81 \text{ €/m}^2$

Differenz Erbbauzins: $19,51 \text{ €} - 4,81 \text{ €} = 14,70 \text{ €/m}^2$

Finanzmathematischer Wert: $(14,70 \text{ €/m}^2 \times 27,52 \times 680 \text{ m}^2) + 150.000 \text{ €} = 425.090 \text{ €}$

Verkehrswert gem. Sachwertfaktorformel finanzmathematisches Modell
(Sachwertfaktor s. 3.9.7.1, S. 66) $0,6669 \times 425.090 \text{ €} + 64.371 = 347.864 \text{ €}$

3.9.7.1 Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell in Siedlungsgebieten

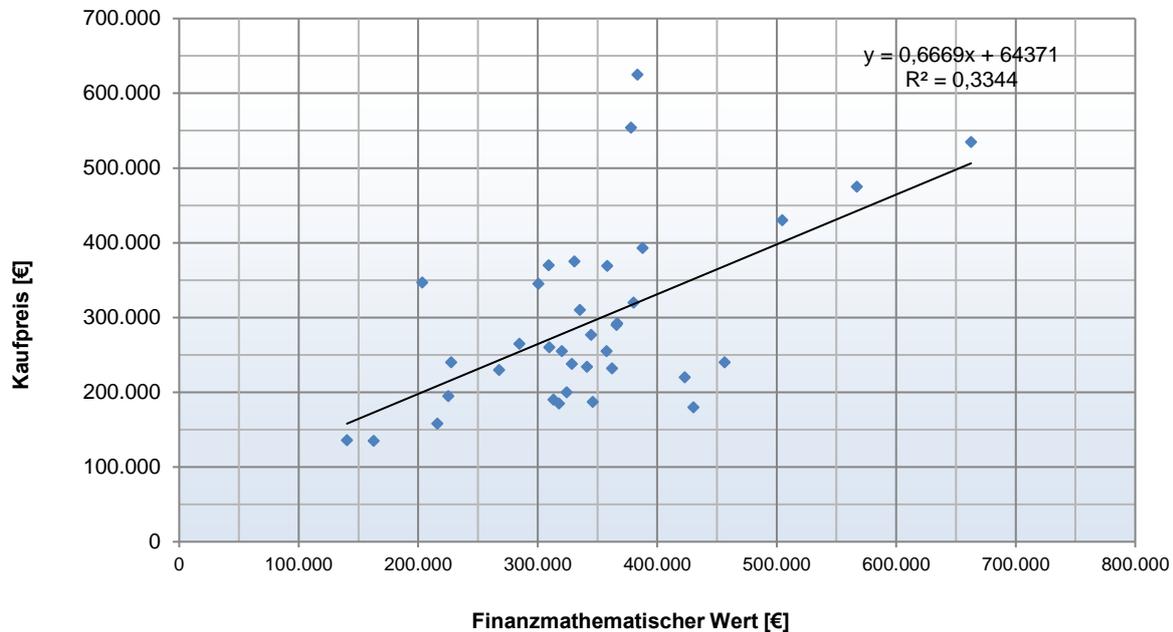
Daten aus den Jahren 2018 und 2019; Umfang: 36 Fälle, davon 56 % aus 2019

Grundstücksgröße: 154 m² bis 875 m², Wohnfläche: 60 m² bis 244 m²

Restlaufzeit des Erbbauvertrages: Ablauf nach M 84 je nach Gebiet 2105-2115

Baujahre: 1932 bis 1977; Mittelwert: 1946

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

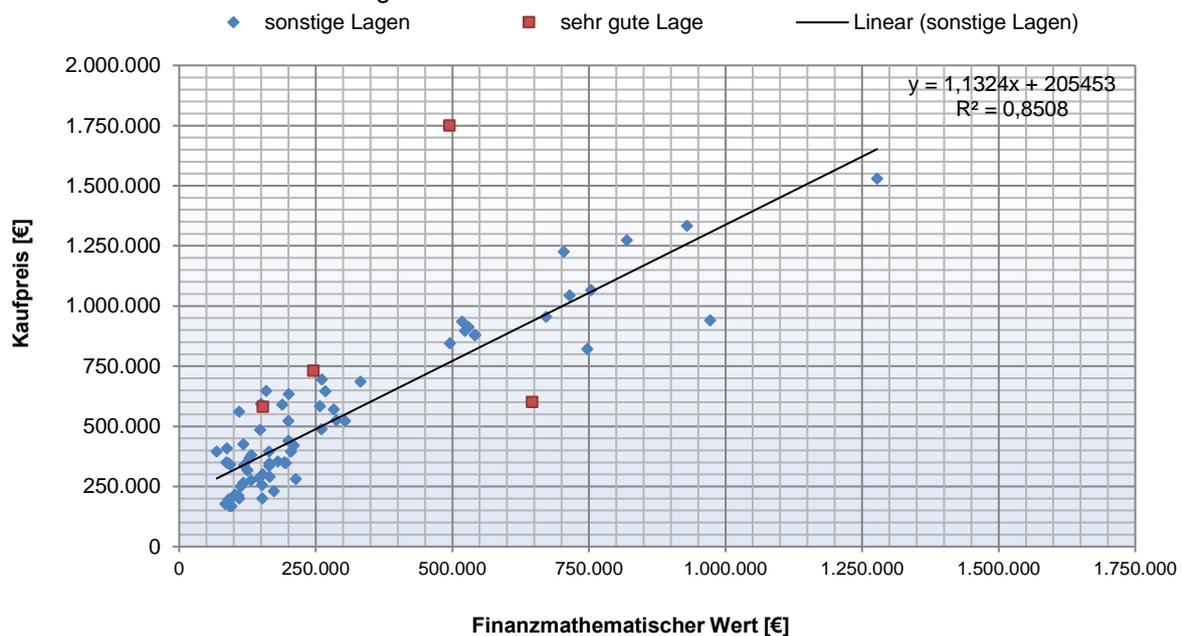
Daten aus den Jahren 2018 und 2019; Umfang: 72 Fälle, davon rd. 43 % aus 2019

Grundstücksgröße: 91 m² bis 913 m², Wohnfläche: 66 m² bis 479 m²

Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 11 bis 112 Jahre, Mittelwert: 72

Baujahre: 1589 bis 2019, Mittelwert: 1963

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, mittlere, einfache und sehr einfachen Lagen.

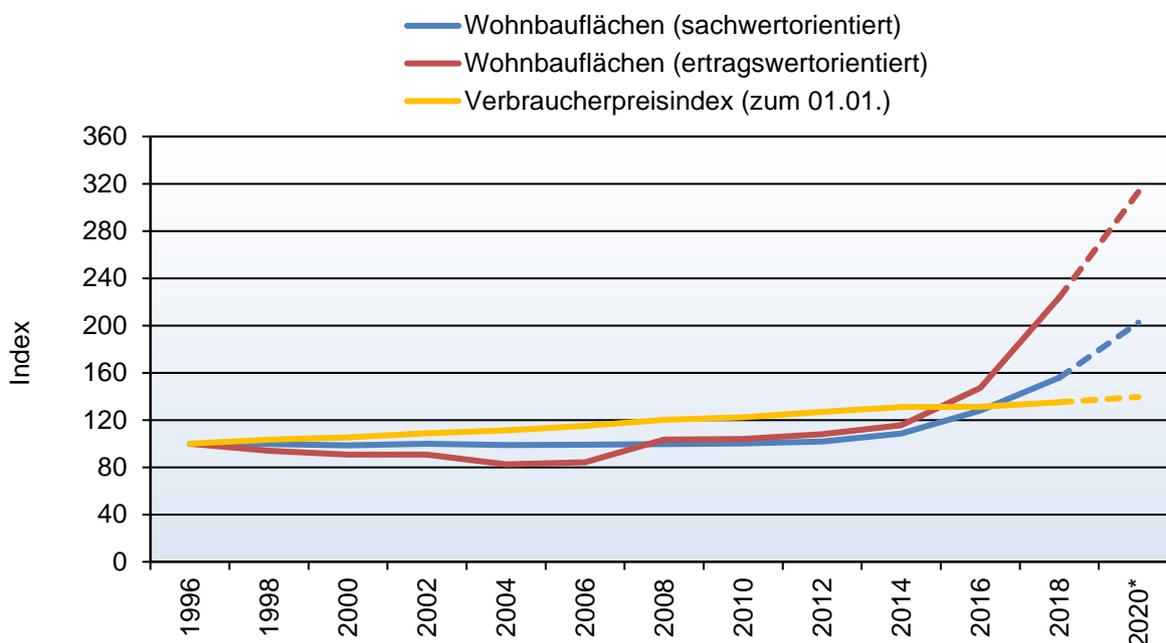


3.9.7.3 Vergleichsfaktoren

Auf die Ermittlung von Vergleichsfaktoren wurde im aktuellen Marktbericht verzichtet, da die realisierten Erbbauzinskonditionen je Einzelverkauf nicht vorhersehbar sind. In vielen Fällen wird dem Erwerber von Erbbaurechten eine moderate Erbbauzinsanpassung bei unveränderter Laufzeit oder eine Laufzeitverlängerung auf über 90 Jahre bei erheblich angehobenen Erbbauzinsen angeboten. Je nach Einzelfall führt eine wirtschaftliche Prüfung zu unterschiedlichen Ergebnissen.

3.9.7.4 Münchner Verfahren

Zur Überprüfung des finanzmathematischen Verfahrens oder auch als eigenständiges Wertermittlungsverfahren, insbesondere bei Ertragsobjekten, bietet sich das Münchner Verfahren an. Das Münchner Verfahren geht bei der Kapitalisierung und Diskontierung von der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes aus. Dies führt in der Regel zu plausiblen Ergebnissen sofern der Liegenschaftszins nicht wesentlich unter 3,5% liegt und der Erbbauzins durch die Heranziehung des in den letzten Jahren stark gestiegenen Bodenrichtwertes nicht die erzielbare Miete zum großen Teil „auffrisst“ oder sogar höher liegt als die erzielbare Miete. Dieser Fall tritt schnell ein, falls es sich bei der zu bewertenden Immobilie um einen Altbau mit einfacher Ausstattung handelt.



* Vorläufige Berechnung basierend auf der allgemeinen Bodenwertentwicklung. Verbraucherpreisindex aus November 2019.

Wie aus der vorherigen Grafik zu ersehen, steigt in den letzten Jahren der Verbraucherpreisindex wesentlich langsamer als die Bodenwerte. Dies führt dazu, dass bei der Bestellung eines neuen Erbbaurechtes die Erbbauzinsen sich in den letzten Jahren um über 150% erhöht haben, eine Anpassung eines bestehenden Erbbaurechtes in den letzten Jahren aber nur eine Steigerung von ca. 15% erfahren hat. Diese Diskrepanz versuchen mehrere Städte dadurch zu beheben, dass der Erbbauzinssatz bei Neubestellungen erheblich gesenkt wird oder eine Erbbauzinsobergrenze angedacht wird. Eine solche Obergrenze könnte darin bestehen, dass der Erbbauzins nicht mehr als z.B. 50% der erzielten Miete betragen kann.

3.9.8 Nettoanfangsrenditen

3.9.8.1 Büro, Handel, Mehrfamilienhäuser

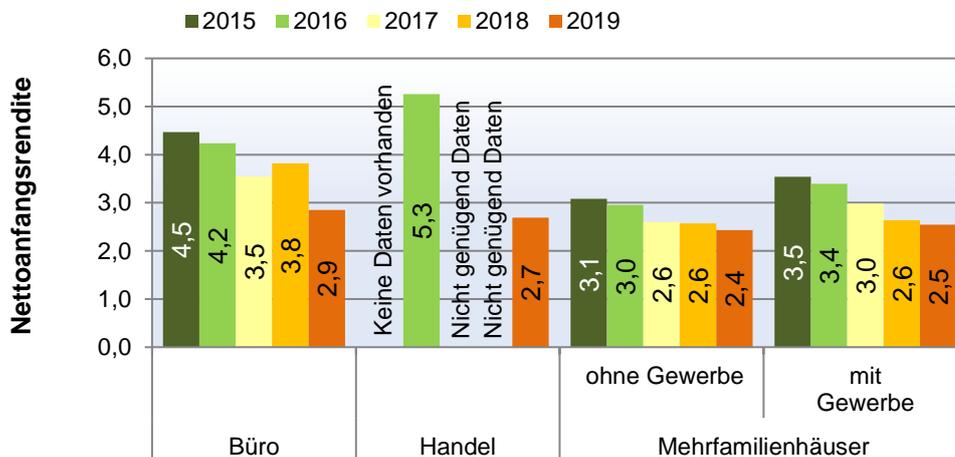
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

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 (Ausnahme: Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser)
- Der Reinertrag besteht aus der Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht umlegbaren Nebenkosten:
 - o Die Erwerbsnebenkosten wurden mit 10,0 % angesetzt
 - o Die Erwerbsnebenkosten beinhalten keine Maklergebühren
 - 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
2015	33	0	101	60
2016	35	3	79	47
2017	34	1	81	58
2018	31	2	76	57
2019	23	5	88	62

Die Nettoanfangsrenditen im Bürobereich verzeichnen in den letzten Jahren mit Ausnahme des Jahres 2018 einen stetigen Rückgang. Die Nettoanfangsrenditen im Handelssektor sind sehr unterschiedlich. 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 sinken in den letzten Jahren ebenfalls kontinuierlich. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein eingeschränktes Angebot auf eine erhöhte Nachfrage stößt und somit die Kaufpreise erheblich gestiegen sind. Auch die Nettoanfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Anteil sind in den letzten 5 Jahren gesunken und liegen 2019 auf dem Niveau der Nettoanfangsrenditen von reinen Mehrfamilienhäusern.

3.9.8.1.1 Büronutzung

(90%-Stichprobe. bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Büronutzung, Daten: 2019)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
sehr gut	6	2,5	1,5	3,2	2,7	0,6	9.732
gehoben	7	3,0	2,5	3,9	2,9	0,5	6.163
mittel	4	2,6	1,7	3,4	2,7	0,7	4.866
einfach	5	3,4	2,5	4,1	3,6	0,6	2.716
sehr einfach	1	..	..	..	..	..	..

3.9.8.1.2 Handel

Im Handel liegen nicht genügend Transaktionen vor, um eine Differenzierung nach Lagen durchzuführen.

3.9.8.1.3 Mehrfamilienhäuser – reines Wohnen

(90%-Stichprobe. bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus, Daten: 2019)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
sehr gut	7	2,1	1,3	3,1	1,9	0,7	5.438
gehoben	34	2,2	1,1	3,2	2,3	0,6	4.112
mittel	28	2,6	1,6	3,4	2,7	0,5	3.372
einfach	13	2,6	1,4	3,6	2,6	0,6	2.760
sehr einfach	5	2,8	1,9	3,8	2,8	0,7	2.780

3.9.8.1.4 Mehrfamilienhäuser – gemischte Nutzung

(90%-Stichprobe. bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus gemischt genutzt, Daten: 2019)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
sehr gut	2	..	..	..	..	..	..
gehoben	15	2,4	1,4	3,8	2,5	0,7	4.260
mittel	30	2,6	1,3	3,9	2,6	0,7	3.400
einfach	13	2,9	1,8	4,2	2,8	0,7	3.048
sehr einfach	2	..	..	..	..	..	..

3.9.8.2 Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, **Daten: 2019**)

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
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

3.9.8.2.1 Zentrale Lage

(100%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
Alle	1	..	..	..	..	..

3.9.8.2.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	28	2,0	1,1	3,0	2,0	0,5
1950 - 1977	36	2,2	1,6	3,0	2,3	0,4
1978 - 1990	8	2,2	1,8	2,8	2,0	0,4
ab 1991 o. Neubau	5	1,9	1,6	2,3	1,9	0,3
Neubau	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

3.9.8.2.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	96	2,5	1,5	3,5	2,5	0,5
1950 - 1977	61	2,4	1,5	3,5	2,4	0,5
1978 - 1990	9	2,8	2,1	3,8	2,6	0,6
ab 1991 o. Neubau	32	2,0	1,3	2,6	2,0	0,4
Neubau	9	1,6	1,4	2,3	1,5	0,3

3.9.8.3 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., **Daten: 2019**)

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
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

3.9.8.3.1 Zentrale Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung
bis 1949	100	1,3	0,7	2,4	1,3	0,3
1950 - 1977	66	1,6	0,8	2,5	1,5	0,3
1978 - 1990	8	1,6	1,2	1,9	1,6	0,3
ab 1991 o. Neubau	50	1,4	1,0	1,8	1,3	0,3
Neubau	117	1,2	0,8	1,5	1,2	0,2

3.9.8.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung
bis 1949	17	1,7	1,0	2,7	1,8	0,6
1950 - 1977	170	2,4	0,9	4,1	2,2	0,8
1978 - 1990	17	2,3	1,8	2,8	2,2	0,3
ab 1991 o. Neubau	47	1,8	1,3	3,3	1,8	0,4
Neubau	65	1,5	1,0	2,1	1,4	0,3

3.9.8.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung
bis 1949	42	1,9	1,2	3,2	1,9	0,5
1950 - 1977	293	2,4	1,4	4,2	2,3	0,6
1978 - 1990	39	2,3	1,5	4,2	2,2	0,6
ab 1991 o. Neubau	201	1,7	1,1	2,5	1,6	0,3
Neubau	362	1,6	1,2	1,9	1,6	0,2

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: 35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main hat Fakten und Entwicklungen von 1984 bis 2018 zusammengetragen und in dem Kompendium „35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main“ veröffentlicht.



Auf 166 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 35 Jahren ermittelt hat (u. a. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Ertragsfaktoren).

Die Broschüre ist als pdf-Dokument zu einem Preis von 50 € im Service-Center des Stadtvermessungsamtes erhältlich.

4.2 Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2020

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 01.01.2020, flurstückgenau, sowie zurückliegende Stichtage bis zum 01.01.2010) oder unter www.boris.hessen.de (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2020, 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 Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer sein. Wir bieten Ihnen an, vor Antragstellung zu klären, ob ein Verkehrswertgutachten zu steuerlichen Entlastungen führen kann. Auch die Wertminderung auf den Immobilienwert eines möglicherweise im Rahmen einer Schenkung geplanten Nießbrauchrechtes kann im Vorfeld berechnet werden.

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

Kostenbeispiele (Gutachten über bebaute Grundstücke, Stand: Februar 2020):

Summe der ermittelten Werte laut Gutachten	300.000 €	⇒	Kosten	ca. 2.588 € brutto
“ “ “	1,5 Mio. €	⇒	“	ca. 3.742 € brutto

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

4.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann den Bedarfswert einer Immobilie im Rahmen einer Erbschaft oder Schenkung durch eine Stellungnahme ermitteln.

Diese Dienstleistung wird nach Zeitaufwand abgerechnet (Stand: Februar 2020: Gehobener Dienst 71 €/Stunde, höherer Dienst 86 €/Stunde, jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer).

Die aktuelle **Gebührenordnung** können Sie als pdf-Datei im Internet herunterladen:

www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Verkehrswertgutachten > Gebühren Verkehrswertgutachten

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: Februar 2020):

- **Auszüge aus der Kaufpreissammlung**

Je nach vorgegebenen Abfragekriterien erhalten Sie Informationen zu einzelnen Veräußerungen in anonymer Form.

Kosten: einschließlich bis zu 10 mitgeteilten Vergleichsfällen 120 €
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: 142 €
bei einer Zeitdauer von mehr als 2 Stunden je weitere Stunde plus 71 €

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 2020

Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 ff Bewertungsgesetz für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main 2020

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. 72). Die Werte für 2020 (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen) 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 2020 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 (2018, 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 43 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 44) 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 44) 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 sind auf alle Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden.

Die Richtwerte sind der Bodenrichtwertkarte 2020 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen (s. Kapitel 1.1.1, S.I).

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 auf alle Doppelhaushälften, Reihenhäuser sowie ein- und beidseitig angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden.

Wohnfläche in m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1985									
	Bodenrichtwertbereich									
	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 1.249 €/m ²	1.250 €/m ² bis 1.500 €/m ²	über 1.500 €/m ²
unter 80	2.657	3.375	4.094	4.813	5.531	6.250	6.969	8.226	10.023	14.515
80	2.738	3.277	3.816	4.355	4.894	5.433	5.972	6.915	8.262	11.631
90	2.765	3.244	3.723	4.202	4.681	5.160	5.639	6.478	7.676	10.670
100	2.786	3.218	3.649	4.080	4.511	4.942	5.374	6.128	7.206	9.901
110	2.804	3.196	3.588	3.980	4.372	4.764	5.156	5.842	6.822	9.272
120	2.819	3.178	3.538	3.897	4.256	4.616	4.975	5.604	6.502	8.748
130	2.831	3.163	3.495	3.826	4.158	4.490	4.821	5.402	6.231	8.304
140	2.842	3.150	3.458	3.766	4.074	4.382	4.690	5.229	5.999	7.924
150	2.851	3.139	3.426	3.714	4.001	4.289	4.576	5.079	5.798	7.594
160	2.859	3.129	3.398	3.668	3.937	4.207	4.476	4.948	5.622	7.306
170	2.867	3.120	3.374	3.628	3.881	4.135	4.388	4.832	5.466	7.052
180	2.873	3.112	3.352	3.592	3.831	4.071	4.310	4.729	5.328	6.826
190	2.879	3.106	3.333	3.559	3.786	4.013	4.240	4.637	5.205	6.623
200	2.884	3.099	3.315	3.531	3.746	3.962	4.177	4.555	5.094	6.441
über 200	2.896	3.084	3.271	3.459	3.646	3.834	4.021	4.349	4.818	5.990

**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	unter 100	0,67	0,67	0,73	0,80	0,86	0,92	0,98	1,04
	100	0,69	0,68	0,75	0,81	0,87	0,93	0,99	1,06
	150	0,73	0,72	0,78	0,84	0,90	0,96	1,03	1,09
	200	0,77	0,75	0,81	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12
	250	0,81	0,78	0,84	0,91	0,97	1,03	1,09	1,15
	300	0,86	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,19
	350	0,90	0,85	0,91	0,97	1,03	1,09	1,16	1,22
	400	0,94	0,88	0,94	1,00	1,06	1,13	1,19	1,25
	450	0,98	0,91	0,97	1,04	1,10	1,16	1,22	1,28
	500	1,02	0,94	1,01	1,07	1,13	1,19	1,25	1,32
	550	1,07	0,98	1,04	1,10	1,16	1,22	1,29	1,35
	600	1,11	1,01	1,07	1,13	1,19	1,26	1,32	1,38
	650	1,15	1,04	1,10	1,16	1,23	1,29	1,35	1,41
	700	1,19	1,07	1,13	1,20	1,26	1,32	1,38	1,45
	über 700	1,61	1,40	1,46	1,52	1,58	1,65	1,71	1,77

Beispiel: Bewertung eines 1977 gebauten Reihenhauses mit 123 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 302 m². Der Bodenrichtwert beträgt 790 €/m².

$$4.158 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,94 = \mathbf{480.748 \text{ €}}$$

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 (S. XIV) 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 0,7** zu korrigieren.

1.2.1.4 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgenden Vergleichsfaktoren sind auf alle freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden.

Wohnfläche in m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1975									
	Bodenrichtwertbereich									
	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 1.249 €/m ²	1.250 €/m ² bis 1.500 €/m ²	über 1.500 €/m ²
unter 100	4.080	4.875	5.670	6.464	7.259	8.053	8.848	10.238	12.225	17.191
100	3.706	4.342	4.978	5.613	6.249	6.885	7.520	8.633	10.222	14.194
110	3.570	4.148	4.726	5.304	5.882	6.460	7.037	8.049	9.493	13.105
120	3.457	3.987	4.516	5.046	5.576	6.105	6.635	7.562	8.886	12.197
130	3.361	3.850	4.339	4.828	5.317	5.806	6.295	7.150	8.373	11.429
140	3.279	3.733	4.187	4.641	5.095	5.549	6.003	6.798	7.933	10.770
150	3.208	3.631	4.055	4.479	4.903	5.326	5.750	6.492	7.551	10.200
160	3.145	3.543	3.940	4.337	4.734	5.132	5.529	6.224	7.217	9.700
170	3.090	3.464	3.838	4.212	4.586	4.960	5.334	5.988	6.923	9.260
180	3.041	3.394	3.748	4.101	4.454	4.807	5.160	5.778	6.661	8.868
190	2.998	3.332	3.667	4.001	4.336	4.670	5.005	5.590	6.427	8.518
200	2.958	3.276	3.594	3.912	4.229	4.547	4.865	5.421	6.216	8.202
210	2.923	3.225	3.528	3.831	4.133	4.436	4.739	5.268	6.025	7.917
220	2.890	3.179	3.468	3.757	4.046	4.335	4.624	5.129	5.852	7.657
230	2.861	3.137	3.413	3.690	3.966	4.242	4.519	5.002	5.693	7.421
240	2.833	3.098	3.363	3.628	3.893	4.158	4.423	4.886	5.548	7.204
250	2.809	3.063	3.317	3.571	3.826	4.080	4.334	4.779	5.415	7.004
über 250	2.709	2.921	3.133	3.344	3.556	3.768	3.980	4.351	4.881	6.205

**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	unter 300	0,52	0,57	0,64	0,72	0,80	0,87	0,95	1,03
	300	0,58	0,61	0,69	0,76	0,84	0,92	0,99	1,07
	400	0,67	0,67	0,75	0,82	0,90	0,98	1,05	1,13
	500	0,75	0,73	0,80	0,88	0,96	1,04	1,11	1,19
	600	0,83	0,79	0,86	0,94	1,02	1,09	1,17	1,25
	700	0,91	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,31
	800	1,00	0,91	0,98	1,06	1,14	1,21	1,29	1,37
	900	1,08	0,96	1,04	1,12	1,20	1,27	1,35	1,43
	1.000	1,16	1,02	1,10	1,18	1,25	1,33	1,41	1,49
	1.100	1,25	1,08	1,16	1,24	1,31	1,39	1,47	1,54
	1.200	1,33	1,14	1,22	1,30	1,37	1,45	1,53	1,60
	1.300	1,41	1,20	1,28	1,35	1,43	1,51	1,59	1,66
	1.400	1,49	1,26	1,34	1,41	1,49	1,57	1,64	1,72
	1.500	1,58	1,32	1,40	1,47	1,55	1,63	1,70	1,78
	über 1.500	1,99	1,61	1,69	1,77	1,84	1,92	2,00	2,08

Beispiel: Bewertung eines 1954 gebauten Zweifamilienhauses mit 119 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 388 m². Der Bodenrichtwert beträgt 580 €/m².

$$4.516 \text{ €/m}^2 \times 119 \text{ m}^2 \times 0,61 = \mathbf{327.816 \text{ €}}$$

1.2.1.5 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. 1.2.1.4 (Seite V) ermittelte Vergleichswert für ein vergleichbares Volleigentum mit dem **Faktor 0,6** zu korrigieren.

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 0,7** 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 890 €/m².

$$4.490 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 1,12 \times 0,7 = \mathbf{432.980 \text{ €}}$$

1.2.2.2 Vergleichspreise in Abhängigkeit von Wohnungsgröße, Lage und Baujahr

Die folgenden Vergleichspreise beziehen sich auf den **Quadratmeter Wohnfläche** und gelten für alle **unvermieteten** Wohnungen in Eigentumsanlagen mit **weniger als 100 Einheiten** (ohne Stellplätze). Sofern die Wohnung vermietet ist oder sich in einer größeren Anlage befindet, siehe Abschnitt 1.2.2.3 (S. IX).

Die bewertungsrelevanten Lagen sind der Bodenrichtwertkarte 2020 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen (s. 1.1.1, S. I).

Sofern die Liegenschaft in einer Richtwertzone mit den Ziffern 41xx, 43xx oder 49xx liegt, entspricht die dritte Ziffer der Lagequalität.

Hierbei entsprechen:

- 1 = sehr gute Lage
- 2 = gehobene Lage
- 3 = mittlere Lage
- 4 = einfache Lage
- 5 = sehr einfache Lage

Sofern die Eigentumswohnung in einer Richtwertzone mit einer anderen Zonennummer (z. B. 46xx, 45xx) liegt, entspricht die bewertungsrelevante Lage der Wohnlage des Mietspiegels 2018 der Stadt Frankfurt am Main.

Diese Wohnlagenkarte ist u. a. online unter <http://geoinfo.frankfurt.de/wohnlagen> einsehbar.

Die Legende der farblichen Darstellung findet sich unter http://geoinfo.frankfurt.de/service/legende_themenkarten.html.

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, alle Angaben in €/m² Wohnfläche

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2016	ab 2017
sehr gute Lage Nordend/ Westend	6.000 €/m ²	5.100 €/m ²	6.100 €/m ²	6.300 €/m ²	6.600 €/m ²	8.200 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.500 €/m ²	3.800 €/m ²	3.600 €/m ²	4.000 €/m ²	5.400 €/m ²	7.100 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	5.460 €/m ²	5.000 €/m ²	4.880 €/m ²	4.600 €/m ²	5.900 €/m ²	7.300 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.500 €/m ²	2.800 €/m ²	3.080 €/m ²	3.500 €/m ²	4.500 €/m ²	5.900 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	5.600 €/m ²	4.900 €/m ²	6.360 €/m ²	4.200 €/m ²	5.900 €/m ²	6.680 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.400 €/m ²	3.200 €/m ²	3.030 €/m ²	3.500 €/m ²	4.000 €/m ²	6.190 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.300 €/m ²	3.100 €/m ²	2.880 €/m ²	3.400 €/m ²	3.900 €/m ²	5.900 €/m ²

Wohnungsgröße 50 – 74 m², alle Angaben in €/m² Wohnfläche

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2016	ab 2017
sehr gute Lage Nordend/ Westend	6.900 €/m ²	6.700 €/m ²	5.980 €/m ²	6.400 €/m ²	7.100 €/m ²	7.700 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.200 €/m ²	4.400 €/m ²	4.200 €/m ²	4.700 €/m ²	6.050 €/m ²	6.300 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	5.510 €/m ²	4.460 €/m ²	4.950 €/m ²	5.000 €/m ²	5.430 €/m ²	6.460 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.700 €/m ²	3.500 €/m ²	3.260 €/m ²	3.500 €/m ²	4.000 €/m ²	4.910 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.910 €/m ²	3.990 €/m ²	5.860 €/m ²	3.900 €/m ²	5.460 €/m ²	6.980 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.520 €/m ²	3.300 €/m ²	2.980 €/m ²	3.600 €/m ²	3.850 €/m ²	4.930 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.300 €/m ²	3.000 €/m ²	2.740 €/m ²	3.300 €/m ²	3.960 €/m ²	4.700 €/m ²

Wohnungsgröße 75 – 99 m², alle Angaben in €/m² Wohnfläche

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2016	ab 2017
sehr gute Lage Nordend/ Westend	6.370 €/m ²	6.300 €/m ²	5.900 €/m ²	6.500 €/m ²	7.300 €/m ²	8.100 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.700 €/m ²	4.000 €/m ²	4.200 €/m ²	4.900 €/m ²	6.330 €/m ²	7.500 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	6.110 €/m ²	5.100 €/m ²	4.810 €/m ²	4.700 €/m ²	6.020 €/m ²	6.210 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.000 €/m ²	4.000 €/m ²	3.240 €/m ²	4.040 €/m ²	4.600 €/m ²	5.320 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.700 €/m ²	4.100 €/m ²	4.750 €/m ²	4.400 €/m ²	5.780 €/m ²	6.310 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.500 €/m ²	3.400 €/m ²	2.990 €/m ²	3.360 €/m ²	4.240 €/m ²	4.960 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.300 €/m ²	3.100 €/m ²	2.730 €/m ²	2.700 €/m ²	4.200 €/m ²	4.610 €/m ²

Wohnungsgröße 100 – 129 m², alle Angaben in €/m² Wohnfläche

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2016	ab 2017
sehr gute Lage Nordend/ Westend	7.100 €/m ²	6.000 €/m ²	6.400 €/m ²	6.600 €/m ²	7.200 €/m ²	9.400 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.700 €/m ²	4.800 €/m ²	4.600 €/m ²	5.000 €/m ²	5.700 €/m ²	6.400 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	6.530 €/m ²	5.500 €/m ²	5.900 €/m ²	4.300 €/m ²	6.120 €/m ²	6.780 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.200 €/m ²	4.100 €/m ²	4.000 €/m ²	3.800 €/m ²	4.740 €/m ²	4.810 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	5.600 €/m ²	5.300 €/m ²	5.200 €/m ²	4.800 €/m ²	5.780 €/m ²	6.300 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.700 €/m ²	3.500 €/m ²	3.200 €/m ²	3.200 €/m ²	4.260 €/m ²	5.000 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.700 €/m ²	3.500 €/m ²	2.400 €/m ²	2.600 €/m ²	4.200 €/m ²	4.230 €/m ²

Wohnungsgröße ab 130 m², alle Angaben in €/m² Wohnfläche

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2016	ab 2017
sehr gute Lage Nordend/ Westend	9.280 €/m ²	7.800 €/m ²	8.840 €/m ²	7.300 €/m ²	9.500 €/m ²	11.000 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	7.000 €/m ²	5.900 €/m ²	5.600 €/m ²	5.300 €/m ²	7.100 €/m ²	7.440 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	7.350 €/m ²	6.800 €/m ²	5.500 €/m ²	4.600 €/m ²	6.850 €/m ²	7.750 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.500 €/m ²	4.100 €/m ²	3.800 €/m ²	3.600 €/m ²	5.100 €/m ²	5.170 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	6.200 €/m ²	5.300 €/m ²	5.400 €/m ²	4.800 €/m ²	5.500 €/m ²	7.400 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.600 €/m ²	3.100 €/m ²	2.800 €/m ²	2.800 €/m ²	4.300 €/m ²	5.130 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.600 €/m ²	3.000 €/m ²	2.500 €/m ²	2.800 €/m ²	3.900 €/m ²	4.010 €/m ²

1.2.2.3 Einfluss Vermietung und Größe der Eigentumsanlage

Sofern Eigentumswohnungen mit **Baujahr zwischen 1950 und 1990** in **größeren Wohnungsanlagen** liegen (≥100 Einheiten), sind die vorstehenden Vergleichspreise **mit 0,80** zu multiplizieren.

Ist die Eigentumswohnung **vermietet**, so ist bei **kleinen Wohnungsanlagen** (<100 Einheiten) mit **Baujahr vor 2017** der Vergleichspreis **mit 0,85** zu multiplizieren, bei **großen Wohnungsanlagen** ist der Vergleichspreis für alle Baujahre **mit 0,95** zu multiplizieren.

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

$$4.750 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,80 \times 0,95 = \mathbf{299.630 \text{ €}}$$

1.2.2.4 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken

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

Innenstadtbereich:	0,75
Sonstiges Stadtgebiet:	0,90

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

$$5.980 \text{ €/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 0,75 = \mathbf{247.796 \text{ €}}$$

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 Gesamfläche 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			1.430 €/m ²	1.360 €/m ²	1.270 €/m ²
7 €/m ²		2.090 €/m ²	1.640 €/m ²	1.560 €/m ²	1.460 €/m ²
8 €/m ²		2.290 €/m ²	1.850 €/m ²	1.760 €/m ²	1.650 €/m ²
9 €/m ²		2.500 €/m ²	2.050 €/m ²	1.960 €/m ²	1.850 €/m ²
10 €/m ²		2.700 €/m ²	2.260 €/m ²	2.160 €/m ²	2.040 €/m ²
11 €/m ²	3.570 €/m ²	2.910 €/m ²	2.470 €/m ²	2.360 €/m ²	2.240 €/m ²
12 €/m ²	3.780 €/m ²	3.120 €/m ²	2.670 €/m ²	2.560 €/m ²	2.430 €/m ²
13 €/m ²	4.000 €/m ²	3.320 €/m ²	2.880 €/m ²	2.760 €/m ²	2.630 €/m ²
14 €/m ²	4.210 €/m ²	3.530 €/m ²	3.080 €/m ²	2.960 €/m ²	2.820 €/m ²
15 €/m ²	4.420 €/m ²	3.740 €/m ²	3.290 €/m ²	3.160 €/m ²	3.020 €/m ²
16 €/m ²	4.640 €/m ²	3.940 €/m ²	3.500 €/m ²	3.360 €/m ²	3.210 €/m ²
18 €/m ²	5.070 €/m ²	4.360 €/m ²	3.910 €/m ²	3.750 €/m ²	3.600 €/m ²
20 €/m ²	5.490 €/m ²	4.770 €/m ²	4.320 €/m ²	4.150 €/m ²	3.990 €/m ²
22 €/m ²	5.920 €/m ²	5.180 €/m ²	4.740 €/m ²	4.550 €/m ²	4.380 €/m ²
24 €/m ²	6.350 €/m ²	5.590 €/m ²	5.150 €/m ²	4.950 €/m ²	4.770 €/m ²
26 €/m ²	6.780 €/m ²	6.010 €/m ²	5.560 €/m ²	5.350 €/m ²	5.150 €/m ²
28 €/m ²	7.210 €/m ²	6.420 €/m ²	5.970 €/m ²	5.750 €/m ²	5.540 €/m ²
≥ 30 €/m ²	7.630 €/m ²	6.830 €/m ²	6.390 €/m ²	6.140 €/m ²	5.930 €/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	12.940 €/m ²	9.420 €/m ²	7.600 €/m ²	6.110 €/m ²
45 €/m ²	14.010 €/m ²	10.460 €/m ²	8.510 €/m ²	6.860 €/m ²
50 €/m ²	15.080 €/m ²	11.490 €/m ²	9.420 €/m ²	7.610 €/m ²
55 €/m ²	16.150 €/m ²	12.520 €/m ²	10.320 €/m ²	8.350 €/m ²
60 €/m ²	17.220 €/m ²	13.550 €/m ²	11.230 €/m ²	9.100 €/m ²
65 €/m ²	18.290 €/m ²	14.580 €/m ²	12.140 €/m ²	9.850 €/m ²
70 €/m ²	19.360 €/m ²	15.620 €/m ²	13.040 €/m ²	10.600 €/m ²
80 €/m ²	21.500 €/m ²	17.680 €/m ²	14.860 €/m ²	12.090 €/m ²
90 €/m ²	23.640 €/m ²	19.740 €/m ²	16.670 €/m ²	13.590 €/m ²
≥ 100 €/m ²	25.780 €/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			1.460 €/m ²	1.170 €/m ²
7 €/m ²			1.660 €/m ²	1.350 €/m ²
8 €/m ²		2.250 €/m ²	1.860 €/m ²	1.530 €/m ²
9 €/m ²		2.450 €/m ²	2.060 €/m ²	1.710 €/m ²
10 €/m ²		2.650 €/m ²	2.260 €/m ²	1.890 €/m ²
11 €/m ²		2.850 €/m ²	2.460 €/m ²	2.070 €/m ²
12 €/m ²		3.050 €/m ²	2.660 €/m ²	2.260 €/m ²
13 €/m ²		3.250 €/m ²	2.860 €/m ²	2.440 €/m ²
14 €/m ²		3.450 €/m ²	3.060 €/m ²	2.620 €/m ²
15 €/m ²		3.650 €/m ²	3.260 €/m ²	2.800 €/m ²
16 €/m ²	4.820 €/m ²	3.850 €/m ²	3.460 €/m ²	2.980 €/m ²
18 €/m ²	5.240 €/m ²	4.250 €/m ²	3.850 €/m ²	3.340 €/m ²
20 €/m ²	5.650 €/m ²	4.640 €/m ²	4.250 €/m ²	3.710 €/m ²
22 €/m ²	6.060 €/m ²	5.040 €/m ²	4.650 €/m ²	4.070 €/m ²
24 €/m ²	6.480 €/m ²	5.440 €/m ²	5.050 €/m ²	4.430 €/m ²
26 €/m ²	6.890 €/m ²	5.840 €/m ²	5.450 €/m ²	4.790 €/m ²
28 €/m ²	7.300 €/m ²	6.240 €/m ²	5.850 €/m ²	5.160 €/m ²
30 €/m ²	7.710 €/m ²	6.640 €/m ²	6.250 €/m ²	5.520 €/m ²
35 €/m ²	8.750 €/m ²	7.630 €/m ²	7.240 €/m ²	6.430 €/m ²
40 €/m ²	9.780 €/m ²	8.630 €/m ²	8.240 €/m ²	7.330 €/m ²
45 €/m ²	10.810 €/m ²	9.620 €/m ²	9.230 €/m ²	8.240 €/m ²
50 €/m ²	11.840 €/m ²	10.620 €/m ²	10.230 €/m ²	9.150 €/m ²
55 €/m ²	12.870 €/m ²	11.620 €/m ²	11.230 €/m ²	10.060 €/m ²
60 €/m ²	13.910 €/m ²	12.610 €/m ²	12.220 €/m ²	10.960 €/m ²
65 €/m ²	14.940 €/m ²	13.610 €/m ²	13.220 €/m ²	11.870 €/m ²
70 €/m ²	15.970 €/m ²	14.600 €/m ²	14.210 €/m ²	12.780 €/m ²
80 €/m ²	18.030 €/m ²	16.600 €/m ²	16.210 €/m ²	14.590 €/m ²
90 €/m ²	20.100 €/m ²	18.590 €/m ²	18.200 €/m ²	16.410 €/m ²
≥ 100 €/m ²	22.160 €/m ²	20.580 €/m ²	20.190 €/m ²	18.220 €/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.

$$3.320 \text{ €/m}^2 \times (65 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2) + 1/4 \times 20 \text{ m}^2 \times 3.320 \text{ €/m}^2 = \mathbf{332.000 \text{ €}}$$

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

In den Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen und Teileigentum ist kein Stellplatz enthalten. Sofern der Eigentumswohnung bzw. dem Teileigentum Stellplätze als Sondernutzungsrechte zugeordnet sind, sind diese mit den nachfolgenden Werten einzupreisen.

Stadtgebiet	Baujahr	Tiefgaragenstellplatz	Garage/Carport	Offene Stellplätze
Frankfurt Bezirk 1 bis 33, 70	bis 2016	25.000 €	25.000 €	20.000 €
	Neubauten	33.000 €	33.000 €	
sonst. Stadtgebiet	bis 2016	14.000 €	18.000 €	15.000 €
	Neubauten	24.000 €	24.000 €	

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 > Service & Rathaus > Verwaltung > Ämter und Institutionen > A > Amt für Wohnungswesen > Publikationen eingesehen werden.

Die Wohnlagenkarte ist u. a. online unter <http://geoinfo.frankfurt.de/wohnlagen> einsehbar.

Die Legende der farblichen Darstellung findet sich unter http://geoinfo.frankfurt.de/service/legende_themenkarten.html.

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 pauschalisierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten) angesetzt.

Die Wohnlagenkarte, aus der die im folgenden verwendete Einstufung des Wohnanteils ersichtlich ist, ist u. a. online unter <http://geoinfo.frankfurt.de/wohnlagen> einsehbar.

Die Legende der Darstellung findet sich unter http://geoinfo.frankfurt.de/service/legende_themenkarten.html.

Restnutzungsdauer	Einstufung laut Wohnlagenkarte des gültigen Mietspiegels									
	sehr gute, zentrale Wohnlage	sehr gute Wohnlage	gehobene, zentrale Wohnlage	gehobene Wohnlage	mittlere, zentrale Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache, zentrale Wohnlage	einfache Wohnlage	sehr einfache, zentrale Wohnlage	sehr einfache Wohnlage
≥ 60 Jahre	13 %	14 %	14 %	15 %	15 %	16 %	15 %	16 %	16 %	17 %
40 bis 59 Jahre	14 %	15 %	16 %	16 %	16 %	17 %	16 %	17 %	17 %	18 %
20 bis 39 Jahre	15 %	15 %	16 %	17 %	17 %	18 %	17 %	18 %	18 %	19 %
< 20 Jahre	16 %	16 %	17 %	18 %	18 %	19 %	18 %	19 %	19 %	20 %

Bei gemischt genutzten Grundstücken sind die Bewirtschaftungskosten für den Wohnanteil um 2 Prozentpunkte zu erhöhen.

1.3.2.2 Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung und Industrie

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

1.3.2.3 Geschäftsgrundstücke sowie für nicht wohngenutzte Anteile bei gemischt genutzten Grundstücken

I Büro

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

II Hotels

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

III Verbrauchermärkte

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

IV Handel

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

1.3.2.4 Einfluss von Denkmalschutz und Modernisierungsrisiko auf die Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

1.3.3 Liegenschaftszinssätze

1.3.3.1 Mietwohngrundstücke

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

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
bis 1918	2,25%	2,25%	2,50%	2,50%
1919 - 1949	2,25%	2,25%	2,75%	3,00%
1950 - 1977	2,50%	2,25%	2,75%	3,50%
1978 - 1990	3,00%	3,00%	3,25%	3,75%
ab 1991 o. Neubauten	3,00%	3,00%	3,25%	3,75%
ab 2017	3,00%	3,00%	3,25%	3,75%

Für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 80% Wohnnutzung sowie einer Laden- und Geschäftsnutzung im EG ist der Liegenschaftszinssatz unter 1.3.3.2, S. XVII zu verwenden.

Für Mehrfamilienhäusern in den Zonen 45xx und 46xx ist der Liegenschaftszinssatz unter 1.3.3.4 zu verwenden. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt) (s. auch 1.2.2.2, S. VII **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

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, S. VII).

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
bis 1918	2,25%	2,75%	3,00%	3,75%
1919 - 1949	2,50%	2,75%	3,25%	3,75%
1950 - 1977	2,75%	2,75%	3,25%	3,75%
1978 - 1990	3,25%	3,50%	3,75%	4,25%
ab 1991 o. Neubauten	3,25%	3,50%	3,75%	4,25%
ab 2017	3,25%	3,50%	3,75%	4,25%

Für gemischt genutzte Grundstücke (20 bis 80 % Wohnanteil) in den Zonen 45xx und 46xx ist der Liegenschaftszinssatz unter 1.3.3.4, S. XVIII zu verwenden. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt, s. auch 1.2.2.2, S. VII).

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 1.3.3.5 (S. XVIII) „Gewerbe/Werkstätten“ angegeben angesetzt.

1.3.3.4 Geschäftsgrundstücke sowie Liegenschaften deren Nutzungsart nicht mit der Nutzungsart der Richtwertzone übereinstimmt

	dritte Ziffer der Richtwertzonennummer				
	1	2	3	4	5
Mietwohngrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke (20 bis 80% Wohnanteil) in den Richtwertzonen 45xx und 46xx	2,50%	3,00%	3,50%	5,00%	6,00%
Geschäftsgrundstücke mit mehr als 80% Büronutzung (keine Laden- und Geschäftsnutzung im EG) in den Richtwertzonen 45xx und 46xx	2,50%	3,00%	3,00%	4,00%	4,50%
Geschäftsgrundstücke mit mehr als 80% Büronutzung (mit Laden- und Geschäftsnutzung im EG) in den Richtwertzonen 45xx und 46xx	2,50%	3,00%	3,50%	5,00%	6,00%
Geschäftsgrundstücke mit mehr als 80% Büronutzung in den Richtwertzonen 41xx, 43xx, 47xx und 49xx	5,00%	5,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Geschäftsgrundstücke mit mehr als 80% Handelsnutzung in den Richtwertzonen 45xx und 46xx	2,50%	3,00%	3,50%	5,00%	6,00%
Geschäftsgrundstücke mit mehr als 80% Handelsnutzung in den Richtwertzonen 41xx, 43xx, 47xx und 49xx	5,00%	5,00%	6,00%	6,00%	6,00%

1.3.3.5 Liegenschaftszinssatzempfehlungen für Spezialimmobilien

Kategorie	Liegenschaftszinssatz	Gesamtnutzungsdauer	Beschreibung
Discounter/ Fachmärkte	4,75	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel	4,75	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	4,25	40-50 Jahre	ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge
Hotel	3,25	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Logistik	4,25	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m ² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Studentenwohnheim/ Mikroappartements	3,25	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

Für Objekte, die weder durch die vorstehenden Vergleichsfaktoren abgedeckt sind noch im Ertragswertverfahren zu berechnen sind, sind die in Anlage 25 des BewG veröffentlichten Sachwertfaktoren zu verwenden.

Kontakt

Bei Bestellungen:

(Bodenrichtwerte, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten, Vergleichsfaktoren Hessen)

Geo-Service-Center Stadtvermessungsamt

Internet: www.vermessungsamt.frankfurt.de
E-Mail: Geo-Service-Center.stadtvermessungsamt@stadt-frankfurt.de
Adresse: Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main
Öffnungszeiten: Nach telefonischer Vereinbarung
Telefon: +49 (0) 69 212 40411
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: Nach telefonischer Vereinbarung
Telefon: +49 (0) 69 212 36781
Telefax: +49 (0) 69 212 97 30782

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2020 – 1. Halbjahr

Dämpft COVID-19 den Frankfurter Immobilienmarkt?

Das 1. Halbjahr 2020 zeigte auf dem Frankfurter Immobilienmarkt Licht und Schatten: Im 1. Quartal 2020 stieg der Umsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum um über 10 % an. Auch waren weiterhin Preissteigerungen zu verzeichnen. Im 2. Quartal ging der Umsatz gegenüber dem 2. Quartal 2019 um knapp 60 % zurück. Umsatzeinbußen zeigten sich sowohl im Markt der hochpreisigen Gewerbeimmobilien als auch im Wohnungsmarkt. Die in den vergangenen Jahren festgestellten Preissteigerungen von 10-15 % pro Jahr werden seit dem Lockdown in Frage gestellt, sodass einige Käufer, die diese Preissteigerungen bereits eingepreist hatten, ihre Wirtschaftlichkeitsanalysen korrigieren müssen. Die Preise von neueren Eigentumswohnungen (ohne Hochhäuser) stiegen seit dem 4. Quartal 2019 nochmals um 4% und liegen nunmehr bei ca. 7.150 €/m². Für neuere Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern werden weiterhin Preise von ca. 11.350 €/m² bezahlt. Bei Wohnungen im Bestand ist ein leichter Preisrückgang festzustellen. Bei allen Neubauinvestitionen ist von längeren Vermarktungszeiträumen auszugehen. Die Zurückhaltung trifft allerdings auch für viele Investoren zu, die beabsichtigte Projekte auf Eis legen oder sogar aus Projekten wieder aussteigen. Diese erschwerte Vermarktungslage bezieht sich primär auf den Hotelmarkt, aber auch auf den Bürosektor. Der Markt ist insgesamt stark verunsichert, da derzeit nicht abgesehen werden kann, welche Einflüsse die COVID-19-Pandemie kurz- und mittelfristig auf den Immobilienmarkt hat.

Nach wie vor trifft im Wohnungsbau eine hohe Nachfrage auf ein zu geringes Angebot. Die zum Teil weiter steigenden Preise sind sowohl auf dieses Missverhältnis zurückzuführen, als auch auf die Zukunftsängste von Privatpersonen. Viele „Kleinanleger“ stehen vor der Frage: „Wie kann ich mein Kapital trotz der zu erwartenden Wirtschaftskrise zukunftsicher anlegen?“. Aus diesen Überlegungen heraus sehen sie die einzig sichere Kapitalanlage im Wohnungsbau. Andererseits treten einige Interessenten von Wohnimmobilien von ihrer Kaufabsicht zurück, da sie in Branchen tätig sind, die von Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit bedroht sind.

1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2020 wurden 14 unbebaute Grundstücke für Eigenheimbebauung verkauft (1. Halbjahr 2019: 14). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 450 m² groß und erzielten durchschnittlich rd. 1.020 €/m² (710 - 1.380 €/m²).

Auch die veräußerten Mehrfamilienhausgrundstücke blieben mit 22 Transaktionen auf dem Niveau des 1. Halbjahrs 2019 (21 Verkäufe). Die Preise lagen zwischen rd. 470 und rd. 5.710 €/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 2020

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr ab 2018

Neubau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]
Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel	25	12.560	9.340	16.120
Europaviertel	15	12.280	11.050	13.770
Nordend, Ostend	17	8.510	7.590	9.830
Griesheim, Nied	17	8.040	5.630	8.690
Gutleutviertel, Gallus	51	7.400	6.380	8.630
Bockenheim	21	7.070	6.550	7.540
Rödel-, Praun-, Hedderheim, Hausen, Niederursel	30	7.010	6.060	7.940
Sachsenhausen	6	6.470	4.110	8.300
Seckbach, Bergen-Enkheim	15	6.270	5.660	7.120
Niederrad, Schwanheim	16	6.060	5.310	6.530
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach	19	5.540	4.550	7.060

Im 1. Halbjahr 2020 sind die Preise von Neubau-Eigentumswohnungen trotz der COVID-19-Pandemie im Vergleich zu 2019 weiter gestiegen. Der mittlere Preis für eine Neubau-Eigentumswohnung lag mit rd. 7.380 €/m² (inkl. Wohnhochhäusern) erstmals über 7.000 € und war rd. 8 % höher als im 1. Halbjahr 2019 (rd. 6.840 €/m²). Von den 279 verkauften Wohnungen lagen rd. 55 % in der Innenstadt (Gemarkungen 1 bis 34), der mittlere Preis betrug bei diesen Objekten rd. 8.390 €/m² (1. Halbjahr 2019: rd. 7.500 €/m²), im sonstigen Stadtgebiet wurden rd. 6.450 €/m² (1. Halbjahr 2019: rd. 6.130 €/m²) gezahlt.

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 1. Halbjahr, sofern keine andere Angabe vermerkt ist. Stichtag für die Abfragen war für Bauland und bebauete Grundstücke der 30.07.2020 für Eigentumswohnungen der 13.08.2020, und für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 20.08.2020. 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 Ersterfassung festgestellte Nutzung tatsächlich anders als ursprünglich angenommen erweist.

2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2020

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	13	9.950	6.400	12.990
Sachsenhausen	15	6.390	4.780	8.470
Nordend, Ostend	44	6.380	3.750	9.900
Alt-/Innenstadt, Gutleutviertel, Gallus	5	5.710	4.220	7.000
Bockenheim	7	5.190	4.190	6.430
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	6	4.880	3.480	6.920
Bornheim	13	4.700	3.460	6.310
Rödelheim, Hausen, Praun-, Heddernheim, Niederursel	4	4.150	3.730	4.800
Riederwald, Fechenheim	4	3.080	2.060	3.970
Höchst, Sindlingen, Zeils-, Sossenheim, Unterliederbach	9	2.870	1.990	3.950

Im 1. Halbjahr 2020 wurden 136 Veräußerungen von Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 erfasst (1. Halbjahr 2019: 141). Der mittlere Kaufpreis lag mit rd. 5.620 €/m² Wohnfläche rd. 12 % niedriger als im Vorjahr (rd. 6.380€/m²), aber über dem Niveau des 1. Halbjahres 2018 (5.440 €/m²). Die höchsten durchschnittlichen Preise lagen im Westend bei knapp 10.000 €/m² Wohnfläche. In Sachsenhausen und im Nordend wurde durchschnittlich 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 2018		1. HJ 2019		1. HJ 2020	
	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]
Baujahr bis 1918	105	6.380	101	7.090	94	5.930
- hiervon vermietet	14	3.610	9	5.930	10	4.410
- hiervon unvermietet	97	6.810	92	7.310	84	6.060
Baujahr 1919 - 1949	40	4.220	31	4.310	30	4.840
- hiervon vermietet	9	3.480	1	..	2	..
- hiervon unvermietet	31	4.430	30	4.340	28	4.710
Baujahr 1950 - 1977	388	3.270	419	3.680	370	4.380
- hiervon vermietet	30	2.740	36	3.320	61	3.860
- hiervon unvermietet	353	3.310	379	3.720	302	4.550
Baujahr 1978 - 1990	82	3.760	60	3.560	53	4.010
- hiervon vermietet	3	..	5	4.410	9	3.460
- hiervon unvermietet	80	3.780	56	3.460	43	4.070
Baujahr ab 1991 o. Neubau	187	4.860	186	5.350	196	6.420
- hiervon vermietet	15	4.340	15	4.950	13	5.110
- hiervon unvermietet	170	4.940	170	5.420	180	6.510
Neubau	581	6.100	379	6.910	253	7.380
- hiervon vermietet	1	..	0	-	3	..
- hiervon unvermietet	578	6.100	379	6.910	248	7.380

Die Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen sind im 1. Halbjahr 2020 in allen Baujahresklassen zurückgegangen.

Während die Preise für Vorkriegsbauten im 1. Halbjahr 2020 (Baujahr 1919-1949) um rd. 12 % gestiegen sind, sanken die Preise für Altbauten (Baujahre vor 1919) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 16 %. 2020 wurden in diesem Segment allerdings deutlich weniger Wohnungen in sehr guten Lagen veräußert als im 1. Halbjahr 2019.

Die mittleren Kaufpreise in den Baujahresklassen „1950 bis 1977“ und „ab 1991 ohne Neubau“ sind um rd. 20 % gestiegen.

Bei Wohnhochhäusern wurde 2020 teilweise das Baujahr angepasst, da die Wohnungen nach Umwandlung und Kernsanierung der Gebäude Neubauqualität haben. Dadurch ergeben sich für das 1. Halbjahr 2018 und 2019 Abweichungen zu früheren Veröffentlichungen.

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

2.4 Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnhochhäusern

100%-Stichprobe, geeignete KV, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, Eigenheim, etc.)

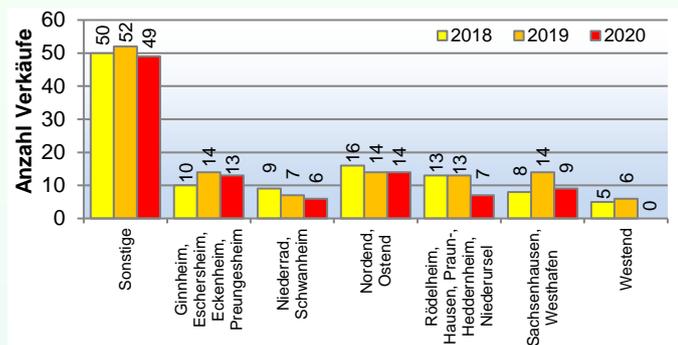


Der durchschnittliche Preis für Wohnungen in Wohnhochhäusern liegt im 1. Halbjahr 2020 weiterhin über 11.000 €/m² Wohnfläche. Der Markt für solche Wohnungen ist begrenzt. Die Preise der einzelnen Wohntürme sind sehr unterschiedlich. Der geringfügige Preisrückgang ist der Tatsache geschuldet, dass im 2. Quartal 2020 verstärkt Wohnungen aus weniger teuren Hochhäusern veräußert wurden.

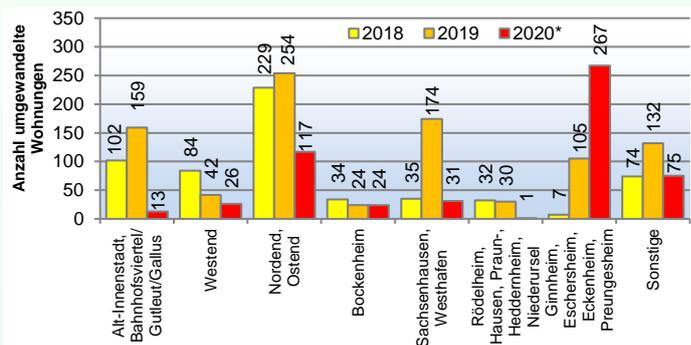
Die Preise für übliche Mehrfamilienhäuser zeigen insgesamt bei der Betrachtung der letzten 6 Quartale einen stabilen Verlauf. Die leichte Preissenkung bei Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Baujahr vor 2014 könnte möglicherweise mit einer abnehmenden Nachfrage bedingt durch den Lockdown und die insgesamt unsicherer gewordene Situation am Arbeitsmarkt zusammenhängen.

2.5 Geschosswohnungsbau

Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



Umwandlungen 2018 – 2020* nach Stadtteilen



*2018 und 2019 = Jahresergebnis, 2020 = Halbjahresergebnis

Die Verkaufszahl von Mehrfamilienhäusern ist im 1. Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 18 % gesunken (Lockdown). Durchschnittlich wurde in Frankfurt im 1. Halbjahr 2020 der 28-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 2020 rd. 6 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Die 204 verkauften Objekte erzielten einen Umsatz von rund 157,6 Mio. €. Der Umsatz stieg damit im 1. Halbjahr 2020 rd. 4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Während die Transaktionen in allen Baujahresklassen zurückgingen, war bei den Neubauten eine Verdoppelung zu verzeichnen. Der insgesamt steigende Umsatz bei sinkenden Verkaufszahlen belegt weiter steigende Kaufpreise.

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

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

Jahr	Baujahr ab	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Grundstücksfläche [ha]	durchschn. Grundstücksgröße [m ²]
2018	2016	5	4,7	0,1	170
2019	2017	5	4,8	0,2	230
2020	2018	11	9,6	0,3	240

Erstmals seit mehreren Jahren waren bei den neuen Eigenheimen im 1. Halbjahr 2020 wieder steigende Transaktionszahlen zu verzeichnen.

In Nieder-Erlenbach wurden 6 Eigenheime für rd. 830.000 € veräußert, in Kalbach lag der mittlere Kaufpreis der 5 verkauften Objekte bei rd. 940.000 €.

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	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Baujahr bis 1918				
2018	0	-	-	-
2019	1	..	..	..
2020	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949				
2018	7	343.000	200.000	460.000
2019	13	313.000	250.000	430.000
2020	11	360.000	280.000	441.000
Baujahr 1950 bis 1977				
2018	19	337.000	173.000	451.000
2019	19	427.000	285.000	640.000
2020	8	454.000	345.000	540.000
Baujahr 1978 bis 1990				
2018	5	463.000	405.000	499.000
2019	5	433.000	300.000	570.000
2020	4	670.000	435.000	935.000
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten				
2018	6	550.000	400.000	698.000
2019	11	655.000	480.000	800.000
2020	11	688.000	490.000	920.000
Neubauten				
2018	3	765.000	716.000	842.000
2019	2	..	..	..
2020	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 Erbbauszinssatz von 2,5 % des Bodenwertes verlangt. Bei anstehenden Vertragsanpassungen, z. B. im Verkaufsfall, wird oft eine Verlängerung des Erbbaurechts bis zu 99 Jahre angeboten. Im 1. Halbjahr 2020 wurden 45 Eigenheime als bebautes Erbbaurecht verkauft. In der Baujahresklasse „1919 bis 1949“ wurden durchschnittlich 270.000 € gezahlt (13 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 440 m²), in der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten 8 Transaktionen durchschnittlich 430.000 € (Grundstücksgröße rd. 300 m²). Bebaute Erbbaurechte der Baujahre ab 1991 ohne Neubau erzielten durchschnittlich 630.000 € (7 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 300 m²), für die 9 verkauften Neubauten wurde durchschnittlich 400.000 € gezahlt (Grundstücksgröße rd. 250 m²).

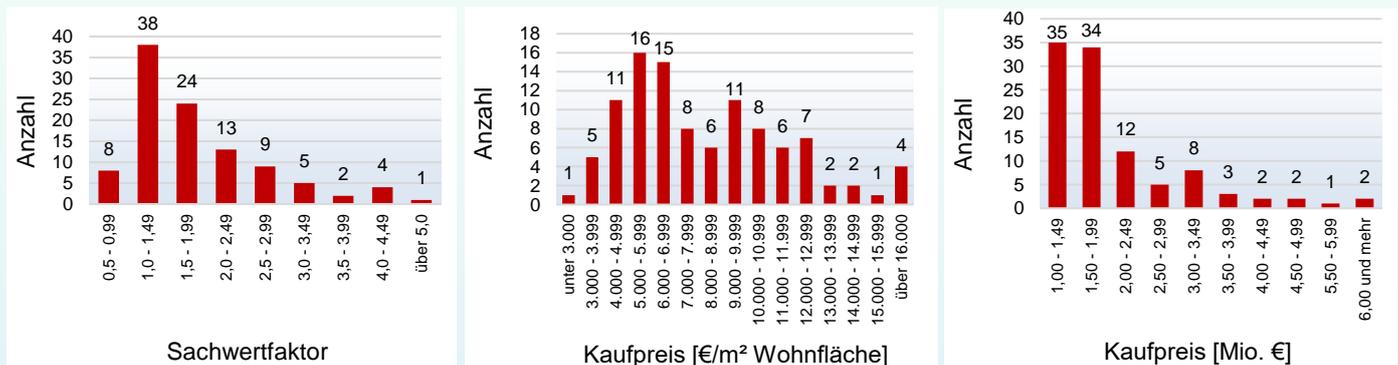
24 Eigentumswohnungen wurden im 1. Halbjahr 2020 als Wohnungserbbaurecht veräußert, insgesamt wurden durchschnittlich 3.650 € pro m² Wohnfläche gezahlt: Wohnungen der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten rd. 2.320 €/m² Wohnfläche (in 2019 wurden bessere Lagen verkauft, mittlerer Preis 3.780 €/m²), für Wohnungen der Baujahre „ab 1991 ohne Neubau“ wurden durchschnittlich 4.270 €/m² Wohnfläche und für Neubauwohnungen durchschnittlich 4.120 €/m² Wohnfläche gezahlt (Wohnungen der Baujahre „ab 1991 ohne Neubau lagen zentraler als die verkauften Neubauwohnungen).

3.4 Sonderuntersuchung: Hochpreisige Eigenheime

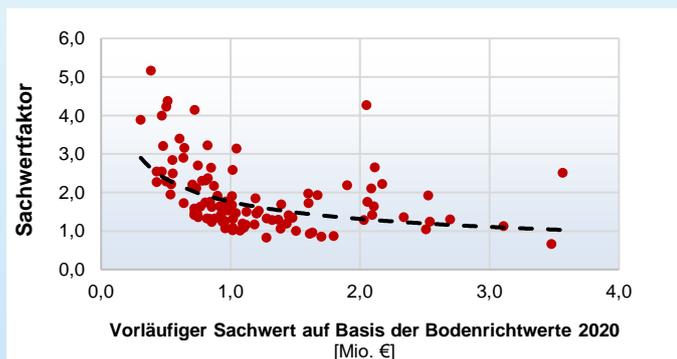
100%-Stichproben, geeignete KV, Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Villen und Stadthäuser), sehr gute und gehobene Lage, Kaufpreis über 1 Mio. €, Sachwerte 2018 und 2019 gerechnet auf Bodenrichtwert 2020

Die im Marktbericht aufgeführten wertrelevanten Daten beziehen sich im Eigenheimmarkt bei Reihenmittelhäusern auf Kaufpreise bis 500.000 €, bei Doppelhaushälften bis 700.000 € und bei freistehenden Eigenheimen auf Kaufpreise bis eine Million €. Mehrere Sachverständige fragten nach, wie mit den verstärkt verkauften Eigenheimen mit Kaufpreisen über 1 Million € verfahren werden soll. Daher führte der Gutachterausschuss eine gesonderte Analyse durch. Es wurden Kaufpreise vom 01.01.2018 bis zum 31.08.2020 betrachtet. Die über 100 Vergleichspreise wurden auf der Grundlage der Bodenrichtwerte 2020 neu ausgewertet. Die meisten Vergleichspreise stammen aus den Stadtteilen Nordend, Westend, Sachsenhausen, Eschersheim und Ginnheim. Vereinzelt Verkäufe wurden in den Stadtteilen Bergen-Enkheim, Bockenheim und Eckenheim sowie Niederrad registriert (jeweils 5-8 Transaktionen). Es ergaben sich folgende Häufigkeitsverteilungen und Sachwertfaktoren:

3.4.1 Häufigkeitsverteilungen



3.4.2 Verhältnis Sachwertfaktor zu vorläufigem Sachwert

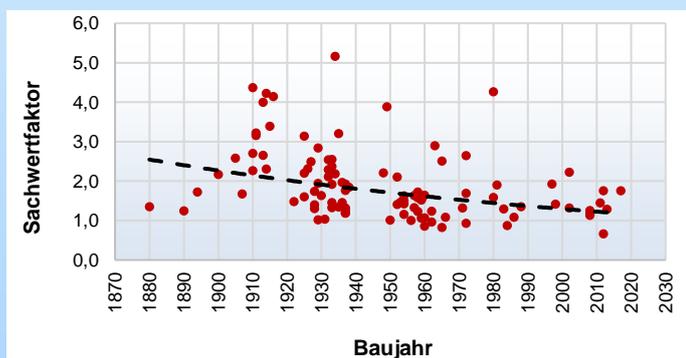


Wie in der Grafik 3.4.2 erkennbar, liegen die meisten Transaktionen bei einem vorläufigen Sachwert zwischen 0,5 und 1,5 Mio. €. Da nur Kaufpreise über 1,0 Mio. € herangezogen wurden, ist es folgerichtig, dass sich zum Teil Sachwertfaktoren von erheblich über 1,0 ergeben.

Sämtliche Überprüfungen der Signifikanz ergaben R²-Werte von bestenfalls 0,3, das heißt, dass eine relativ hohe Unsicherheit besteht, von welchen Einflussgrößen der Sachwertfaktor abhängt.

Eine Gegenüberstellung des Verhältnisses von Gebäude- zu Bodenwert bei der Sachwertermittlung zeigte ebenfalls keinen Einfluss auf den Sachwertfaktor.

3.4.3 Verhältnis Sachwertfaktor zu Baujahr



Bei einer Gegenüberstellung von Restnutzungsdauer zum Sachwertfaktor ergaben sich größere Unsicherheiten als bei der Gegenüberstellung von Baujahr zu Sachwertfaktor. Die Grafik 3.4.3 macht deutlich, dass analog zu den Liegenschaftszinssätzen die älteren Gebäude die relativ höheren Preise erzielen.

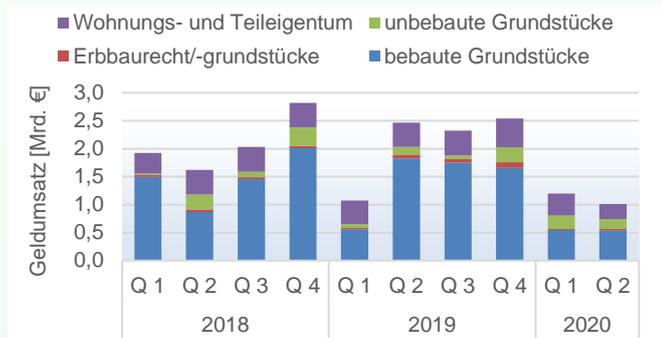
Beim Erwerb von Gebäuden der 70er und 80er Jahre stehen oft ähnlich hohe Modernisierungsmaßnahmen an wie bei Bauten um die Jahrhundertwende. Die Gebäude mit Baujahren vor dem 2. Weltkrieg weisen oft eine größere Raumhöhe und andere Fassadengestaltungsmerkmale auf. Diese Gebäude sind nicht so sehr reproduzierbar wie Gebäude der 80er und 90er Jahre.

Es wird daher bei der Bewertung von höherpreisigen Eigenheimen empfohlen, Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung abzufragen. Einen höheren Einfluss auf den Kaufpreis haben

- die unmittelbare Nähe zum Bewertungsobjekt
- Gebäudekonzeption und Alter
- Individualität der Liegenschaft

Es scheint, dass der Gebäudezustand und die Ausstattung des Gebäudes nicht die angenommene Relevanz auf die Höhe des Kaufpreises aufweisen. Bei einem Kaufpreis über 1 Million € ist davon auszugehen, dass das Gebäude oft vollständig saniert bzw. modernisiert wird.

4 Umsätze



Im 2. Quartal wurden aufgrund des Lockdowns während der COVID-19-Pandemie deutlich weniger Verträge beurkundet als in den Vorjahren. Die Anzahl der Immobilienverkäufe ist mit 2.411 verkauften Einheiten im 1. Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. HJ 2019: 2.857) um rd. 16 % gesunken, der Geldumsatz um rd. 38 %. Die Ursache für den gesunkenen Geldumsatz ist weniger in sinkenden Kaufpreisen zu suchen, sondern eher mit fehlenden Großtransaktionen zu erklären: Im 1. Halbjahr 2020 wurden nur 37 Transaktionen mit einem Kaufpreis über 5 Mio. € beurkundet, der Umsatz dieser Transaktionen lag bei rd. 1,0 Mrd. € (1. Halbjahr 2019: 67 Transaktionen, Umsatz 2,3 Mrd. €). Damit ging die Zahl der Großtransaktionen um rd. 45 % zurück, der Umsatz sank um rd. 55 %.

4.1 Grundeigentumswechsel 2018 – 2020 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Unbebaute Grundstücke	146	143	150	291,1	221,8	428,2	25,7	39,5	62,9
Erbbaurechtsbegründungen	8	7	78	0,0	0,0	0,0	1,9	1,2	37,8
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	1	2	1	0,2	18,8	0,3	0,2	0,4	0,5
Bebaute Grundstücke	450	448	402	2.370,9	2.387,2	1.083,2	41,7	41,5	31,9
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	67	63	54	71,8	43,3	31,4	5,4	3,0	3,8
Wohnungseigentum	1.818	1.639	1.318	750,5	716,6	618,6	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	40	30	24	12,8	13,4	8,1	-*	-*	-*
Teileigentum	610	515	384	43,4	134,3	39,5	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	9	10	0	0,2	0,5	0,0	-*	-*	-*
Insgesamt	3.149	2.857	2.411	3.540,9	3.535,9	2.209,3	74,9	85,6	136,9

* 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 **unbebauten Grundstücken** hat sich der Umsatz im 1. Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahezu verdoppelt. allein mit 11 Großtransaktionen wurden in diesem Teilmarkt von 362,0 Mio. € umgesetzt. Fehlende Großtransaktionen führten bei **bebauten Grundstücken** zu rd. 50 % weniger Umsatz gegenüber dem 1. Halbjahr 2019. Im Bereich des **Teileigentums** sank der Umsatz im Vergleich zum 1. Halbjahr 2019 erheblich, der jedoch von einem einzelnen hochpreisigen Verkauf dominiert war.

4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2018 – 2020 (jeweils 1. Halbjahr)

• Teilmarkt Wohnen (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Einfamilienhausgrundstücke						
freistehende Gebäude	47	30	35	34,1	21,5	28,8
Doppelhaushälften	31	29	44	17,3	13,7	36,5
Reihenmittelhäuser	61	74	55	22,7	35,2	28,7
Reihenendhäuser	29	25	26	11,2	11,8	15,6
Sonstige**	55	63	57	43,2	86,2	56,8
EFH insgesamt	223	221	217	128,5	168,3	166,4
Mehrfamilienhausgrundstücke						
Reine Wohnnutzung	111	120	99	428,2	305,7	139,6
Gemischte Nutzung	70	60	51	117,0	189,4	105,6
MFH insgesamt	181	180	150	545,2	495,1	245,2

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

• Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Handel	1	1	3	6,8	22,3	43,3
Büro und Verwaltung	30	21	9	1.425,5	1.470,0	322,2
Gewerbegrundstücke (klassisch)	10	10	10	39,8	27,1	36,4
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	3	12	7	216,5	154,5	28,1
Industriegrundstücke	0	0	1	0,0	0,0	185,0
Hotel, Gast-/Vergnügungsstätten	2	3	5	8,6	49,9	56,6
Insgesamt	46	47	35	1.697,3	1.723,8	671,6

Im Teilmarkt „Bebaute Wohnimmobilien“ blieben sowohl die Zahl der Transaktionen als auch der Umsatz von Einfamilienhäusern im 1. Halbjahr 2020 auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ging die Zahl der verkauften Objekte im 1. Halbjahr 2020 um rd. 17 % zurück. Der Umsatz sank gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 50 %. Neben den gesunkenen Transaktionen ist die Ursache für diesen deutlichen Umsatzrückgang auch hier in fehlenden Großtransaktionen zu suchen: im 1. Halbjahr 2020 wurden nur 7 Transaktionen mit einem Kaufpreis über 5 Mio. € mit einem Umsatz von rd. 43,6 Mio. € beurkundet (1. Halbjahr 2019: 26 Verkäufe, Umsatz: 300,0 Mio. €).

Während die Zahl der Transaktionen im 1. Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 25 % sank, ging der Umsatz im Teilmarkt „Gewerbe“ um rd. 61 % zurück.

Der Umsatz von 17 Großtransaktionen summierte sich im 1. Halbjahr 2020 auf rd. 627,7 Mio. € (1. Halbjahr 2019: 22 Verkäufe, Umsatz rd. 1.670,0 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sank somit die Zahl dieser Transaktionen (Kaufpreise über 5 Mio. €) um rd. 23 %, der Umsatz um rd. 62 %.