

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

HESSEN



Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main

2021



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: Michael Debus
Berichtsjahr: 2020
Redaktionsschluss: 30.04.2021
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 2020	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 2021	19
3.5 Unbebaute Grundstücke	20
3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	20
3.5.2 Werdendes Bauland	20
3.5.3 Unbebautes, baureifes Land	20
3.6 Bebaute Wohngrundstücke	21
3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen	21
3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime	21
3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser	21
3.6.4 Reihenendhäuser	22
3.6.5 Reihenmittelhäuser	23
3.6.6 Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht	24
3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum	25
3.6.8 Geschosswohnungsbau	26
3.7 Wohnungs- und Teileigentum	27
3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen	27
3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	27
3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken	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	48
3.9.3 Gebädefaktoren	55
3.9.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)	57
3.9.5 Sachwertfaktoren	61
3.9.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	65
3.9.7 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte (Eigenheimmarkt)	66
3.9.8 Nettoanfangsrenditen	69
3.9.9 Büromieten	72

4 Weitere Veröffentlichungen und Produkte	73
4.1 Publikation: 35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main	73
4.2 Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2021	73
4.3 Bodenrichtwerte	73
4.4 Verkehrswertgutachten	74
4.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz	74
4.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	74
Anlage zum Immobilienmarktbericht 2021	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	XIX

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
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
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
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
zzgl.	zuzüglich

Sind neue Wertermittlungsvorschriften erforderlich?

Vorwort

Das Jahr 2020 wurde durch die Corona-Pandemie geprägt. Alle Marktteilnehmer waren verunsichert über die weitere Umsatz- und Preisentwicklung. Relativ schnell zeigte sich, dass der Immobilienmarkt zu großen Teilen von der Pandemie verhältnismäßig unbeeinflusst bleibt. Die Umsatzzahlen im Wohnimmobilienmarkt sanken in einzelnen Monaten extrem, da die Notariate keine Beurkundungstermine vergaben. Auch die Bautätigkeit war zum Teil beeinträchtigt, so dass Neubauprojekte auf Eis gelegt wurden oder erst mit einer zeitlichen Verzögerung auf den Markt kamen. Diese zeitliche Verzögerung und die Verunsicherung des Marktes verursachten Umsatzrückgänge im Wohnimmobilienmarkt um 24 Prozent und im Gewerbeimmobilienmarkt um 29 Prozent. Trotz einer drohenden Wirtschaftskrise verzeichneten die Aktienkurse Rekordwerte. Da diese Anlageform als risikobehaftet angesehen wird und wegen des unveränderten Niedrigzinsniveaus, wird vor allem die Investition in Wohnimmobilien als krisensicher und wirtschaftlich beurteilt.

In den letzten Jahren war in den Metropolen die Bodenpreissteigerung höher als die Preissteigerung von bebauten Immobilien. Dies führt dazu, dass der Bodenanteil sowohl im Sachwert als auch im Ertragswertverfahren eine immer größere Bedeutung hat und es häufiger vorkommt, dass sich für die Aufbauten ein nicht nachvollziehbarer Gebäuderestwert oder sogar ein negativer Gebäudeertragsanteil ergibt, obwohl der Immobilienmarkt den Gebäuden einen wirtschaftlichen Wert beimisst.

Diese Probleme werden in der neuen ImmoWertV und ImmoWertA durchaus erkannt. Dennoch können mit den neuen rechtlichen Vorgaben diese Marktbesonderheiten nicht behoben werden. Prinzipiell wird das neue Bewertungsrecht begrüßt, da die Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse in einer **bundesweiten** Markttransparenz besteht. Die neuen rechtlichen Vorgaben beschreiben die normierten Wertermittlungsmethoden, verbieten aber keine weiteren Bewertungsverfahren wie zum Beispiel das Residualwertverfahren oder auch das Münchner Verfahren (Erbbaurecht). Es wird ebenfalls begrüßt, dass Sachverständige enger an die ImmoWertV gebunden werden, als dies bisher der Fall war, da nur bei einer Modellkonformität die ermittelten wertrelevanten Daten zum Verkehrswert führen. Dies bedeutet unseres Erachtens nicht, dass bei speziellen Teilmärkten auch andere Bewertungsparameter angewandt werden können. Es besteht allerdings die Gefahr, dass die vor Jahren einmal gelöste Frage: „Gibt es mehrere Verkehrswerte?“ wiederum an Akzeptanz gewinnt. Muss in Zukunft gefragt werden: „Handelt es sich um den Verkehrswert nach BauGB, um einen Verkehrswert ohne Beachtung des BauGB oder um einen Markt-/Verkehrswert nach §16 BelWertV bzw. § 16 Pfandbriefgesetz?“ Ein Grund, warum vereinzelt wieder regionale Baukosten eingeführt werden können, bestand darin, dass hierdurch der Widerspruch zu BelWertV und Pfandbriefgesetz, welche von regionalisierten Baukosten ausgehen, beseitigt werden. Es wird grundsätzlich möglich sein, durch die neuen Vorgaben der ImmoWertV und ImmoWertA zu sachgerechten Verkehrswerten zu kommen. Gegebenenfalls ist im Anschluss wegen den Besonderheiten des lokalen Marktes eine Marktanpassung vorzunehmen.

Das extreme Niedrigzinsniveau führt dazu, dass einige Zinssätze für ungewöhnliche Bewertungsaufgaben zu hinterfragen sind. Welche Zinssätze sind zu verwenden beim Münchner Verfahren, beim deduktiven Verfahren, bei der Bewertung von Wohn- und Nießbrauchrechten?

- Liegenschaftszinssatz
- Langfristiger Kapitalmarktzins
- Langfristiger Hypothekarzins
- Nettoanfangsrendite
- ...

Durch den Gerichtsentscheid vom Bundesfinanzgerichtshof vom 21.07.2020 (IX R26/19) dürfte endgültig Klarheit darüber bestehen, dass die Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung) nicht als alleinige Methode zur Aufteilung des Kaufpreises in Frage kommt. Andere Gerichtsentscheidungen sagen allerdings auch klar, dass eine reine Restwertermittlung (Kaufpreis - Bodenwert = Gebäudewert) nicht sachgerecht ist. Entsprechend ImmoWertV ist das Verhältnis zwischen Boden- und Gebäudewert je nach Marktgegebenheiten im Sachwert, im Ertragswert- oder im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Es muss in jedem Fall eine Gegenüberstellung der Verkehrswerte des Gebäudes und des Bodenwertes erfolgen. Zu der Frage, ob Bodenwerte bei einzelnen Liegenschaften zu reduzieren sind, siehe Punkt 3.1 (Seite 12), sowie die Anleitung der Finanzverwaltung für die Berechnung zur Aufteilung des Grundstückskaufpreises 2021.

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. 5,8 Millionen Menschen wohnen. Seit dem Jahr 2005 wuchs die Frankfurter Bevölkerung kontinuierlich. Die ausgeweitete Nutzung von Home-Office aufgrund der Corona-Pandemie könnte zu Abwanderungen ins Umland führen. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es hierfür allerdings noch keine Belege.

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. 2019 wurden am Frankfurter Flughafen über 70,5 Millionen Passagiere befördert. Damit steht der Flughafen Frankfurt im Bereich Cargo auf Platz eins (2018) und im Passagierverkehr an vierter Stelle (2019) 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 [Metropolregion FrankfurtRheinMain / Regionalverband FrankfurtRheinMain \(region-frankfurt.de\)](http://Metropolregion FrankfurtRheinMain / Regionalverband FrankfurtRheinMain (region-frankfurt.de))

1.2 Statistisches Portrait (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2020)

Wirtschaft

Unternehmensstandort (2017)

Anzahl an Betrieben:	43.730
mit 0-9 Beschäftigten:	87,0 %
mit 250 und mehr Beschäftigten:	0,7 %
Durchschn. Betriebsgröße (Beschäftigte):	13

Finanzplatz

Kreditinstitute mit Sitz in Frankfurt:	198
Beschäftigte in den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen:	78.239

Messezentrum

Messen und Ausstellungen:	41
Aussteller/innen:	37.529
Besucher/innen:	1.848.213

Volkswirtschaftliche Indikatoren (2018)

Bruttoinlandsprodukt	
- in jeweiligen Preisen:	70.639 Mio. €
- je erwerbstätige Person:	97.735 €

Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer/in:	59.326 €
Bruttolöhne u. -gehälter je Arbeitnehmer/in:	45.339 €

Zentralität	
Kaufkraftindex (Deutschland=100):	113,5 ²
Einzelhandelszentralität:	107,6 ²

Einzelhandelsumsatz	
Umsatzkennziffer:	119,5 ²

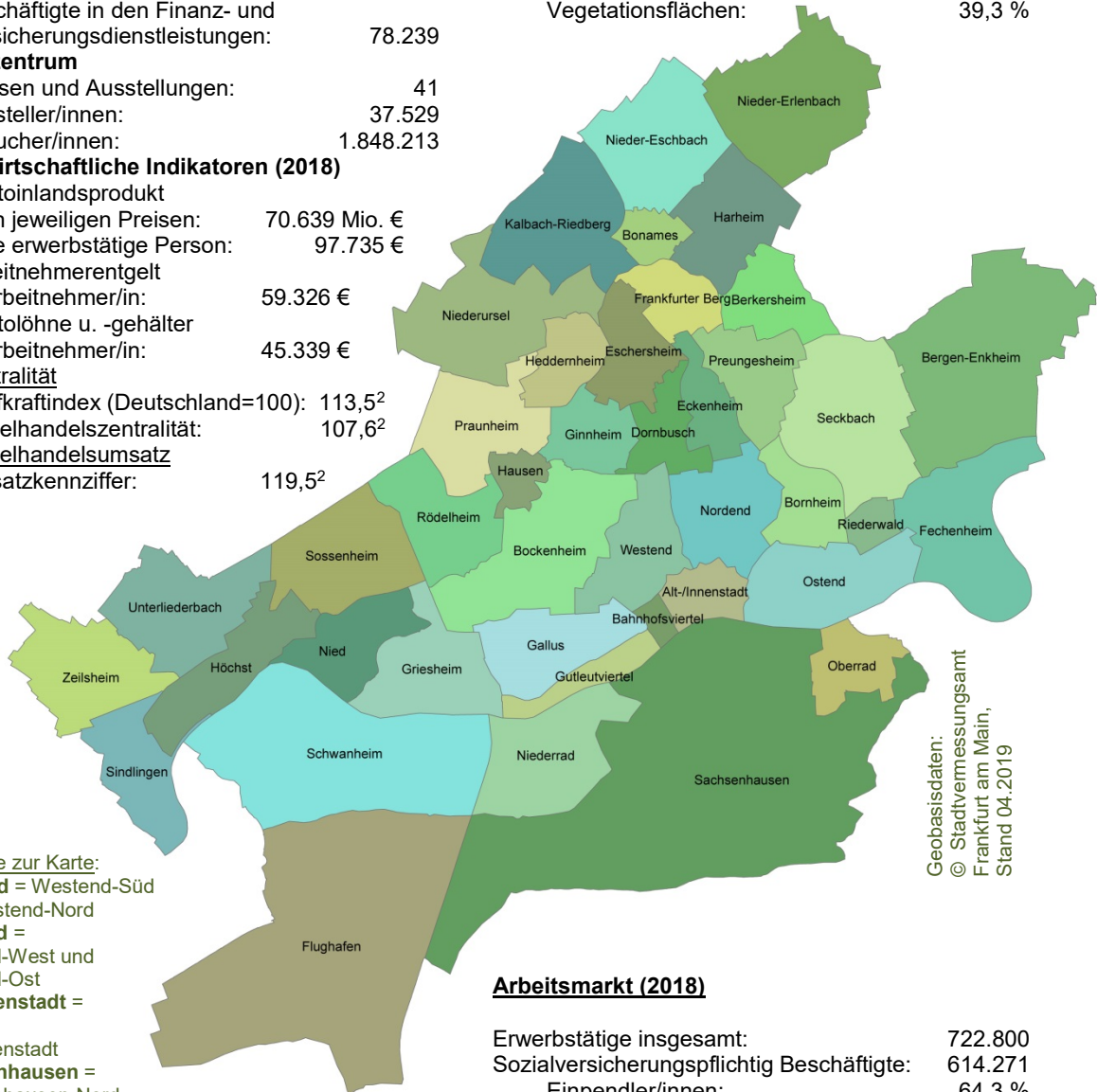
Stadtgebiet, Flächennutzung

Geographische Lage (Domturmspitze):

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

Flächennutzung

Gesamtfläche:	248,3 km ²
Siedlungsflächen:	37,8 %
Verkehrsflächen:	20,8 %
Vegetationsflächen:	39,3 %



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 (2018)

Erwerbstätige insgesamt:	722.800
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	614.271
Einpendler/innen:	64,3 %
Produzierendes Gewerbe:	10,3 %
Dienstleistungsbereiche:	89,6 %
Arbeitslose:	20.773 (5,0 %)

Tourismus

Beherbergungsbetriebe:	311
Betten:	59.781
Gäste:	6.193.327
Gäste aus dem Ausland:	41,5 %
Übernachtungen:	10.786.473
Durchschnittliche Verweildauer:	1,7 Tage
Tagungen (2018)	79.874
Teilnehmer/-innen (2018)	5.088.972

Bauen und Wohnen

Baugenehmigungen (Wohnungen):	5.577
Baufertigstellungen (Wohnungen):	3.779
Bewohnte Gebäude:	80.605
Wohnungen:	401.896
Einwohner/innen je Wohnung:	1,9
Wohnfläche je Einwohner/-in:	37,8 m ²

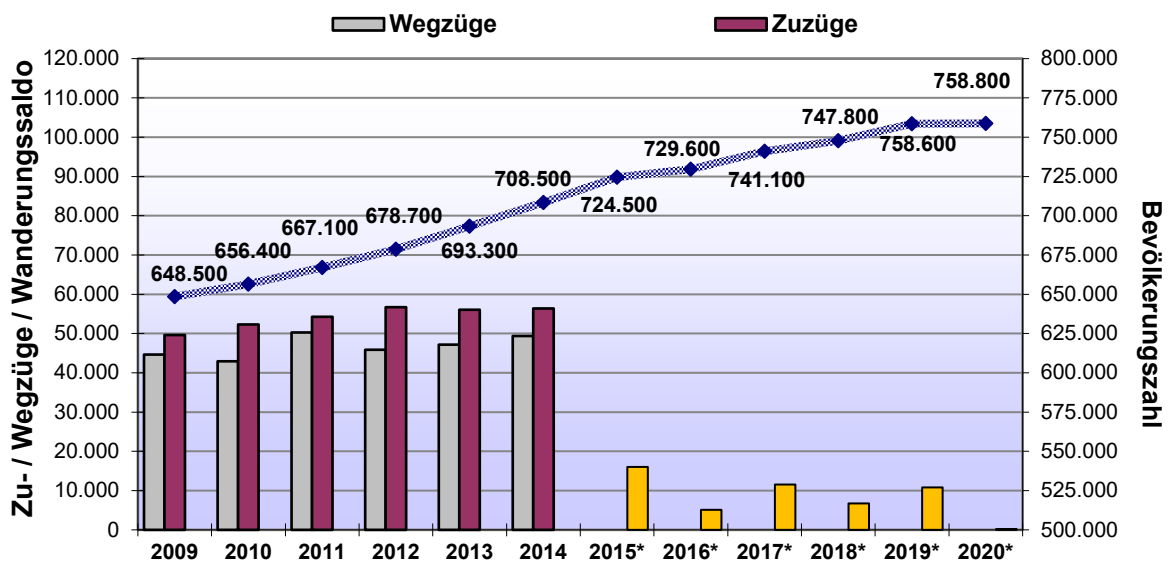
² Stand 2019: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/images/broschueren/Gewerbemarktbericht%202020-online.pdf>

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 2021 veröffentlichte Bevölkerungsstand erfasste 758.847 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2020).

Während die Bevölkerung in der ersten Jahreshälfte 2020 noch leicht stieg, war in der zweiten Hälfte ein leichter Verlust zu verzeichnen. Insgesamt ist die Bevölkerung 2020 jedoch um 273 Personen gewachsen. Für 2021 wird seitens des „Bürgeramt, Statistik und Wahlen“ eine rückläufige Bevölkerungszahl erwartet, da eine hohe Zahl von nicht zustellbaren Wahlbenachrichtigungen für die Kommunalwahl im März 2021 nach der Überprüfung durch die Meldebehörde eine hohe Zahl von Abmeldungen von Amts wegen zur Folge hat.

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 2020 sowie im ersten Quartal 2021. Dieser Bericht dient dazu, Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Weitere wesentliche Bestandteile bilden die wertrelevanten Daten (Liegenschaftszinssätze, Gebädefaktoren etc.), die eine sachverständige Marktbeurteilung ermöglichen. Der Immobilienmarktbericht trägt somit wesentlich zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

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

2.3 Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse

Bad Homburg v. d. Höhe (Stadt)	Bahnhofstraße 16 - 18 61343 Bad Homburg v. d. Höhe Tel.: (06172) 100-2210 Fax: (06172) 100-72210 E-Mail: gutachterausschuss@bad-homburg.de
Hochtaunuskreis Main-Taunus-Kreis	Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Berner Straße 11 65552 Limburg a. d. Lahn Tel.: (06431) 9105-6843 Fax: (0611) 327 605 640 E-Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbg.hessen.de
Main-Kinzig-Kreis Wetteraukreis	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (06042) 9612-7444 Fax: (0611) 327 605 111 E-Mail: GS-GAA-AfB-BD@hvbg.hessen.de
Oberursel (Stadt)	Rathausplatz 1 61440 Oberursel (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@hvbg.hessen.de

Stand: April 2021

3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2020

Im Jahre 2020 wurde nicht nur das gesellschaftliche Leben und die Wirtschaft, sondern auch die Immobilienmärkte durch die Corona-Pandemie beeinträchtigt. Während des ersten Lockdowns wurden viele vorgesehene Beurkundungstermine ausgesetzt. Im Laufe des Jahres zeigte sich allerdings, dass vor allem der Wohnimmobilienmarkt sich größtenteils unbeeindruckt von der Pandemie weiterentwickelt. Im Wohnimmobilienbereich stiegen die Preise weiterhin. Umsatzeinbußen waren vor allem im Neubausektor – eventuell auch durch die verspätete Fertigstellung von Neubauprojekten – zu verzeichnen. Im gewerblichen Bereich zeigten sich vor allem die Sektoren Logistik, einfaches Gewerbe sowie Büro stabil. Im Beherbergungsgewerbe, in Gastronomiebetrieben sowie im Einzelhandel (außer Lebensmittelsektor) waren sehr starke Umsatzeinbußen zu verzeichnen, was sich auch in einem Rückgang der Nachfrage und der Preise in diesen Bereichen zeigt. Ob kurzfristig auch der Bürosektor eine Veränderung erfährt, hängt davon ab, wie lange der Einfluss der Corona Pandemie anhält und welche Arbeitsplatzkonzeptionen von den verschiedenen Unternehmen favorisiert werden. Der Homeoffice-Anteil wird sicherlich nicht auf das Niveau vor Beginn der Pandemie zurückgehen und die aktuelle Praxis, dass jeder Beschäftigte über einen eigenen Arbeitsplatz verfügt, wird in Frage gestellt. Insgesamt dürften somit trotz eventuell steigender Mieten die Mieterlöse rückläufig sein.

Der Frankfurter Immobilienmarkt verfügt über zwei Besonderheiten:

1. den bundesweit höchsten Anteil an neuen Wohnhochhausprojekten
2. die bundesweit höchste Dichte an Rechenzentren

Zu 1.: In den letzten Jahren wurden viele neue Wohnhochhäuser als Wohneigentum vermarktet. Die Umsatzzahlen, aber auch die Kaufpreise, lagen auf Rekordniveau. Allerdings stellt sich die Frage, wie viele weitere Wohnhochhausprojekte der Frankfurter Immobilienmarkt verträgt, zumal zumindest kurzfristig die Nachfrage von ausländischen Käufern pandemiebedingt zurückgeht. Es gibt Projekte, die auf Eis gelegt wurden und Projekte, deren Planung überarbeitet wird. Die ungebrochene Nachfrage nach sehr großen und hochpreisigen Hochhauswohnungen scheint gebremst. Der Gutachterausschuss beabsichtigt, dieses Marktsegment 2021 näher zu untersuchen.

Zu 2. In Frankfurt stehen über 100 Rechenzentren, dennoch ist der Bedarf an Rechenzentren nicht gestillt. Rechenzentren benötigen für ihren Betrieb eine exzellente Konnektivität (High-Speed-Internetverbindung/Glasfaserkabel) und eine ausreichend hohe Energieversorgung. Vor allem die ausreichende Energieversorgung ist nur an wenigen Standorten möglich. Daher kommt es vor, dass in einem speziellen Gewerbegebiet nur wenige Grundstücke für ein Rechenzentrum in Frage kommen. Für solche Rechenzentren werden oft Bodenwerte bezahlt, die ein Vielfaches über dem (Gewerbe-) Bodenrichtwert liegen. Auch wenn die entstehende Wärme zur Heizung von Wohnraum genutzt werden könnte, meiden die Rechenzentren aufgrund ihrer Emissionen die Nähe von Wohnbebauung.

In den letzten Jahren verzeichnete nicht nur der Frankfurter Immobilienmarkt Preissteigerungen von oft 10 Prozent pro Jahr. Die Bodenwertsteigerung in diesen Jahren war allerdings wesentlich höher. Im Jahre 2018 zum Beispiel war eine Bodenwertsteigerung von über 30 Prozent zu verzeichnen. Dieses Auseinanderklaffen zwischen allgemeiner Immobilienpreisentwicklung und Bodenpreisentwicklung führt in manchen Fällen dazu, dass Bewertungen im Sachwert- und Ertragswertverfahren oft an Ihre Grenzen stoßen und zu einem nicht nachvollziehbaren Missverhältnis zwischen Boden- und Gebäudewert führen.

Zwei Beispiele:

1. Verkehrswertermittlung einer älteren Wohnbebauung auf einem wertvollen Grundstück

Es ergibt sich im Sachwertverfahren ein Bodenwert von 80 Prozent und ein Gebäudewert von 20 Prozent. Der Sachwertfaktor liegt bei 1,6. Mit dem Sachwertfaktor wird sowohl der Gebäudewert wie auch der Bodenwert multipliziert.

Es drängt sich die Frage auf: Ist der Bodenrichtwert für diese bebaute Liegenschaft falsch ermittelt oder falsch angewendet worden? Muss der Boden(richt)wert um 60 Prozent erhöht werden, obwohl er eigentlich der Marktlage entspricht?

2. Bewertung eines älteren Mehrfamilienhauses auf einem wertvollen Grundstück

Es ergibt sich oft ein sehr geringer Gebäudeertragsanteil und in manchen Fällen auch ein negativer Gebäudeertragsanteil, obwohl der Immobilienmarkt das Gebäude durchaus als werthaltig und nicht als Liquidationsobjekt betrachtet. Ist es nun geboten mit pauschal „reduzierten“ Bodenrichtwerten zu operieren? Auch stellt sich die Frage: Weshalb kann in den Metropolen wegen den hohen Bodenwerten weniger abgeschrieben werden (Gebäudewert) als in Kleinstädten?

Der Gutachterausschuss hat untersucht, ob nicht neben den üblichen Bewertungsmodellen auch ein Alternativmodell mit reduzierten Bodenwerten möglich ist.

Für die Untersuchung wurden unabhängig von der Lagequalität und Baualtersklasse alle registrierten Verkaufsfälle im Segment „Mehrfamilienhaus“ für den Zeitraum 01.01.2018 bis 30.10.2020 ermittelt.

Um die Vergleichbarkeit des Bodenwertes für die Verkaufsfälle der Jahrgänge 2018 und 2019 mit denen aus dem Jahr 2020 herzustellen, wurden diese auf den Bodenrichtwert 01.01.2020 transformiert.

Der Bodenrichtwert geht davon aus, dass es sich um ein fiktiv unbebautes Grundstück handelt. Ein solch unbebautes Grundstück wird zumeist mit einer Wohnungseigentumsanlage bebaut oder es wird durch ein neues Mehrfamilienhaus mit Neubaumieten genutzt. Bei Bestandsgebäuden handelt es sich allerdings um keine Neubauten und somit werden auch keine Neubaumieten erzielt. Die fachliche Frage, die sich nun stellt: Ist der Bodenwert entsprechend dem Verhältnis Ist-Miete zur Neubaumiete zu reduzieren?

Der Gutachterausschuss Frankfurt nimmt bei der Verkehrswertermittlung **noch** keine prinzipielle Reduzierung des Bodenwertes entsprechend des Verhältnisses von Bestandsmiete zur Neubaumiete vor. Falls die/der Sachverständige allerdings diese Bodenreduzierung vornehmen möchte, muss der/die Bewerter/in darauf achten, dass entsprechend der Liegenschaftszinssatz anzupassen ist, um auch mit diesem neuen Modell zu einem sachgerechten Verkehrswert zu gelangen.

Mit der Finanzverwaltung sollte im Jahr 2021/2022 besprochen werden, ob diese Bodenwertreduzierung nicht eine sinnvolle Methode darstellt, die Kaufpreisaufteilung in Gebäude- und Bodenwert vorzunehmen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Bodenwertanteil am Verkehrswert je nach Lage innerhalb Deutschlands zwischen 3 und 100 Prozent schwankt. Dass die Wertigkeit einer Immobilie von der Lage abhängt, ist durchaus nachvollziehbar, allerdings erscheinen diese extremen Schwankungen des Bodenwertanteils nicht sachgerecht.

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. 53) 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, wurden die Baualtersstufen 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. Wie bereits im Immobilienmarktbericht 2017 aufgeführt, liegen entsprechend einer Umfrage die **Baukosten** in Frankfurt um ca. **30% höher** als die zeitlich angepassten Werte der NHK-2010. Entsprechend des Entwurfes der ImmoWertV 2021/2022 ist davon auszugehen, dass der Gutachterausschuss nach Inkrafttreten der neuen ImmoWertV einen entsprechenden Regionalfaktor beschließt. Dann ist auch zu klären, inwieweit der Regionalfaktor zur Bestimmung der wertrelevanten Daten herangezogen wird.

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. 69). 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. 44), nicht ausgebaute Spitzböden werden bei der BGF nicht berücksichtigt. Bei übergroßen Terrassen wird die übliche Fläche mit 50 %, die Restfläche mit 25 % angehalten. Der Ansatz der Außenanlagen erfolgt prozentual, nach Grundstücksgröße und Gebäudetyp (s. auch Kapitel 3.9.5, Sachwertfaktoren, S. 61)

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

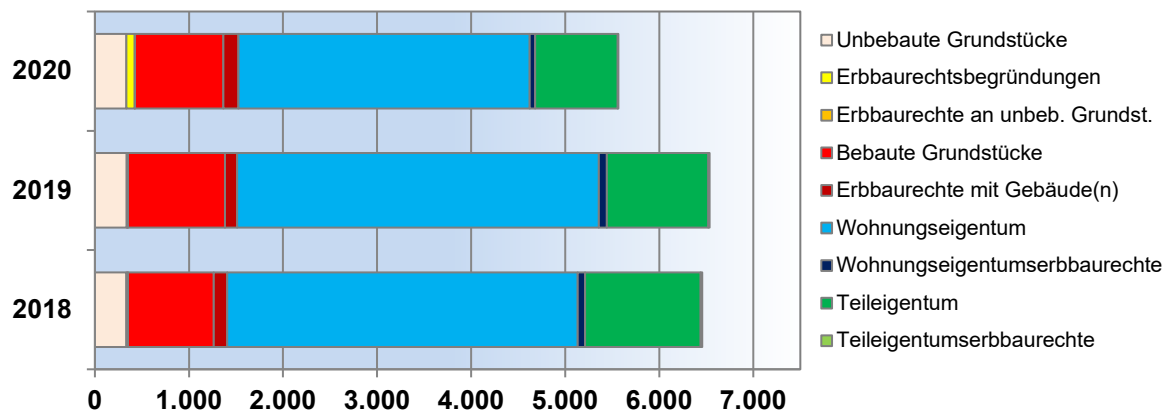
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Unbebaute Grundstücke	333	337	335	725,9	586,2	652,3	71,6	186,8	97,2
Erbbaurechtsbegründungen	14	12	87	0,0	0,0	0,0	34,8	1,9	40,7
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	3	3	3	1,9	19,4	0,6	0,3	0,5	0,7
Bebaute Grundstücke	914	1.031	942	5.825,0	5.759,9	4.207,5	88,8	89,9	88,9
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	144	129	158	118,0	187,2	145,7	20,6	8,0	11,1
Wohnungseigentum	3.724	3.847	3.097	1.581,0	1.645,9	1.520,5	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	81	85	59	27,0	33,2	22,3	-*	-*	-*
Teileigentum	1.226	1.078	879	95,7	192,0	80,3	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	17	12	4	0,3	0,5	0,1	-*	-*	-*
Insgesamt	6.456	6.534	5.564	8.374,8	8.424,2	6.629,2	216,2	287,1	238,6

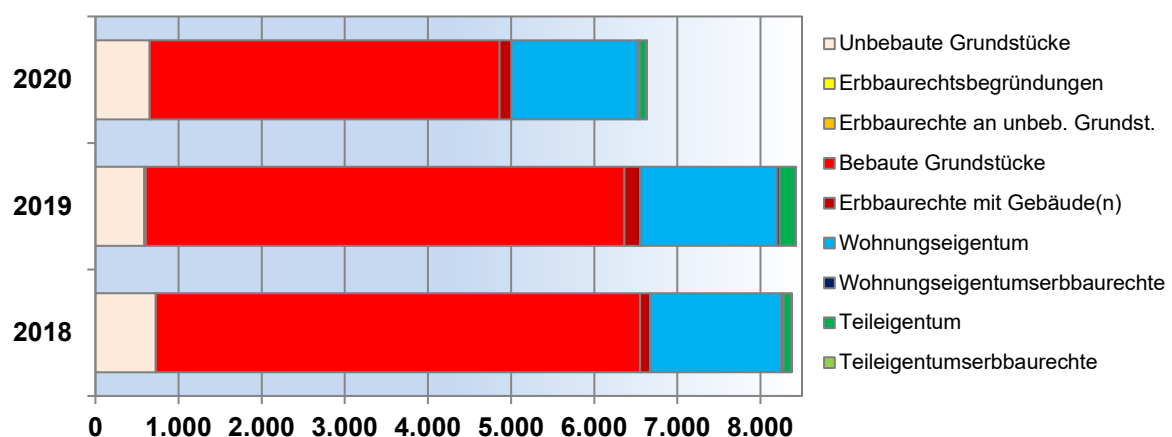
* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

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

Anzahl Verträge



Umsatz [Mio. €]



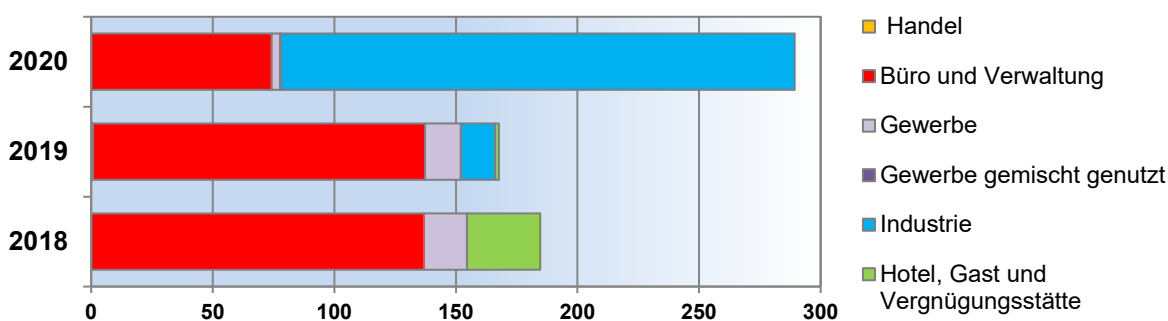
2020 waren im Vergleich zu 2019 sowohl bei den Transaktionszahlen (-14,8 %), als auch beim Geldumsatz (-21,3 %) Verluste zu verzeichnen, die zum Teil durch die weltweite Pandemie verursacht wurden.

Umsatzstarke Großtransaktionen (Verkäufe über 10 Mio. €) sanken 2020 im Vergleich zum Vorjahr um fast 50 % (54 Transaktionen), der Umsatz in diesem Segment war mit rund 3,5 Mrd. € etwa ein Drittel niedriger als 2019 (104 Transaktionen, 5,3 Mrd. € Umsatz). Der Umsatz insgesamt wurde daher 2020 nur zu rund 53 % von den Großtransaktionen bestimmt (2019: rund 63 %).

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

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Handel	0	1	0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,1	0,0
Büro und Verwaltung	8	8	6	136,8	136,6	74,3	5,1	4,5	2,8
Gewerbegrundstücke	9	7	6	17,7	14,7	3,6	3,9	3,1	1,2
Gewerbegrundstücke gemischt genutzt	0	0	1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Industriegrundstücke	0	4	6	0,0	14,0	211,4	0,0	1,7	14,3
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	3	1	0	30,1	1,6	0,0	1,0	0,2	0,0
Insgesamt	20	21	19	184,7	167,7	289,4	10,0	9,5	18,3

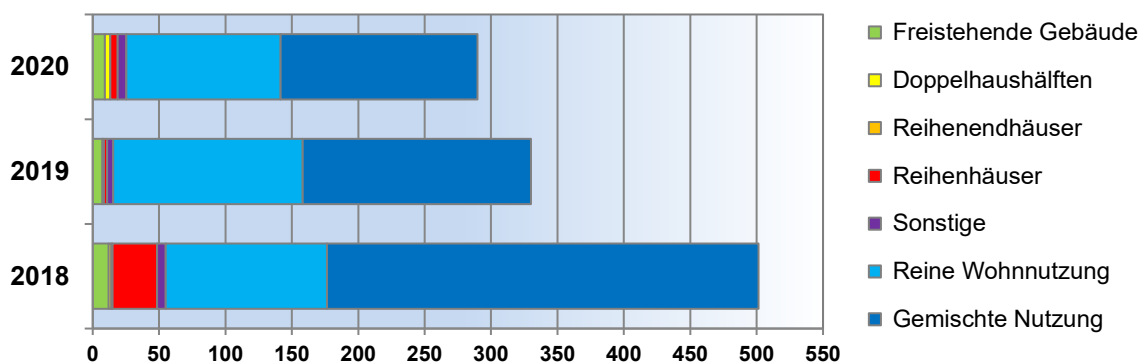
Unbebaute Gewerbegrundstücke – Umsatz [Mio. €]



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

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Einfamilienhausgrundstücke									
- freistehende Gebäude	28	18	14	11,9	7,5	9,1	1,5	0,9	0,7
- Doppelhaushälften	4	1	6	2,1	0,0	4,0	0,4	0,0	0,2
- Reihenendhäuser	2	2	0	1,0	0,9	0,0	0,1	0,1	0,0
- Reihenhäuser	7	8	7	33,3	2,4	5,7	3,1	0,4	0,5
- Sonstige	10	11	13	6,7	4,6	6,4	0,6	0,5	0,8
EFH Insgesamt	51	40	40	55,0	15,4	25,3	5,6	1,9	2,2
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	59	56	47	121,5	142,8	116,1	5,7	6,2	5,1
- Gemischte Nutzung	11	8	6	324,9	172,0	148,3	7,2	6,4	8,7
MFH Insgesamt	70	64	53	446,4	314,7	264,3	12,9	12,6	13,8

Unbebaute Wohngrundstücke – Umsatz [Mio. €]

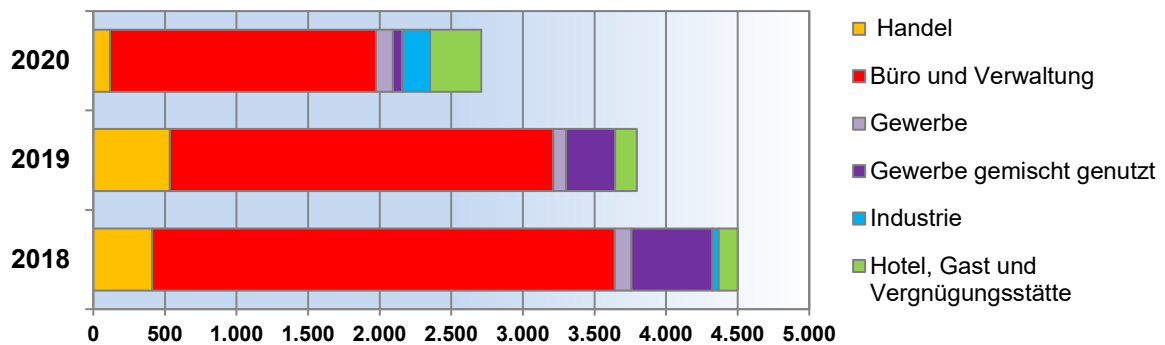


Bei den verkauften Grundstücken handelt es sich oft nicht um Bauplätze für einzelne Gebäude, sondern um Ankäufe oder Optionsverträge von größeren Grundstücken durch Investoren zur Erstellung mehrerer Gebäude.

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

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Handel	3	8	7	411,4	535,1	116,5	1,2	0,7	0,4
Büro und Verwaltung	62	50	31	3.229,6	2.676,8	1.857,5	29,3	19,3	16,1
Gewerbe	26	24	27	117,7	90,7	118,1	10,4	12,6	16,4
Gewerbe. - gemischt genutzt	16	21	19	564,0	341,9	64,8	4,4	2,5	1,9
Industrie	1	0	2	44,8	0,0	193,9	2,6	0,0	11,2
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	10	14	6	133,2	151,0	358,1	1,5	1,6	0,8
Insgesamt	118	117	92	4.500,7	3.795,6	2.708,8	49,4	36,8	46,8

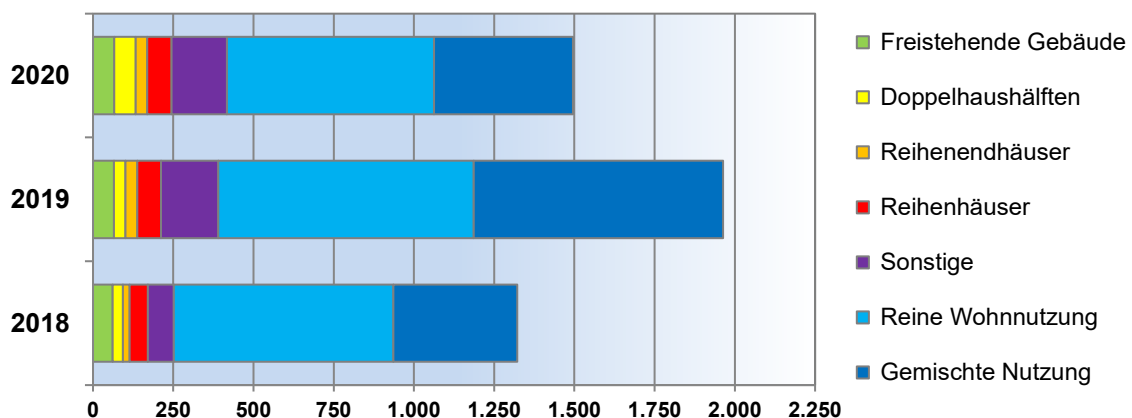
Bebaute Gewerbeimmobilien – Umsatz [Mio. €]



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

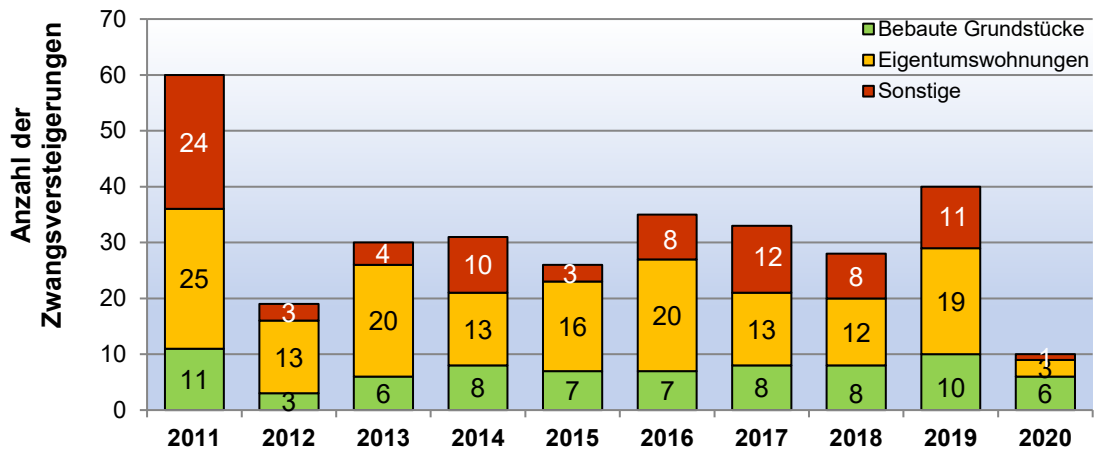
Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Einfamilienhausnutzung									
- Freistehende Gebäude	84	82	75	61,1	65,7	65,8	5,1	4,7	4,7
- Doppelhaushälften	60	61	88	31,7	35,4	66,8	2,2	2,1	2,6
- Reihenendhäuser	52	75	59	21,3	37,2	36,5	1,5	2,2	1,7
- Reihenhäuser	137	158	142	56,7	73,8	75,7	2,8	3,1	2,8
- Sonstige	100	132	128	81,3	178,0	172,6	5,9	11,4	9,1
EFH Insgesamt	433	508	492	252,2	390,0	417,4	17,6	23,5	20,9
Mehrfamilienhausnutzung									
- Reine Wohnnutzung	230	274	236	683,9	796,5	645,6	14,4	19,1	14,1
- Gemischte Nutzung	131	128	119	386,1	776,3	432,5	7,0	10,3	6,9
MFH Insgesamt	361	402	355	1.070,0	1.572,8	1.078,1	21,5	29,4	21,0

Bebaute Wohnimmobilien – Umsatz [Mio €]



3.3.6 Zwangsversteigerungen (Zwangsversteigerungen, 100%-Stichprobe)

Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2011 bis 2020

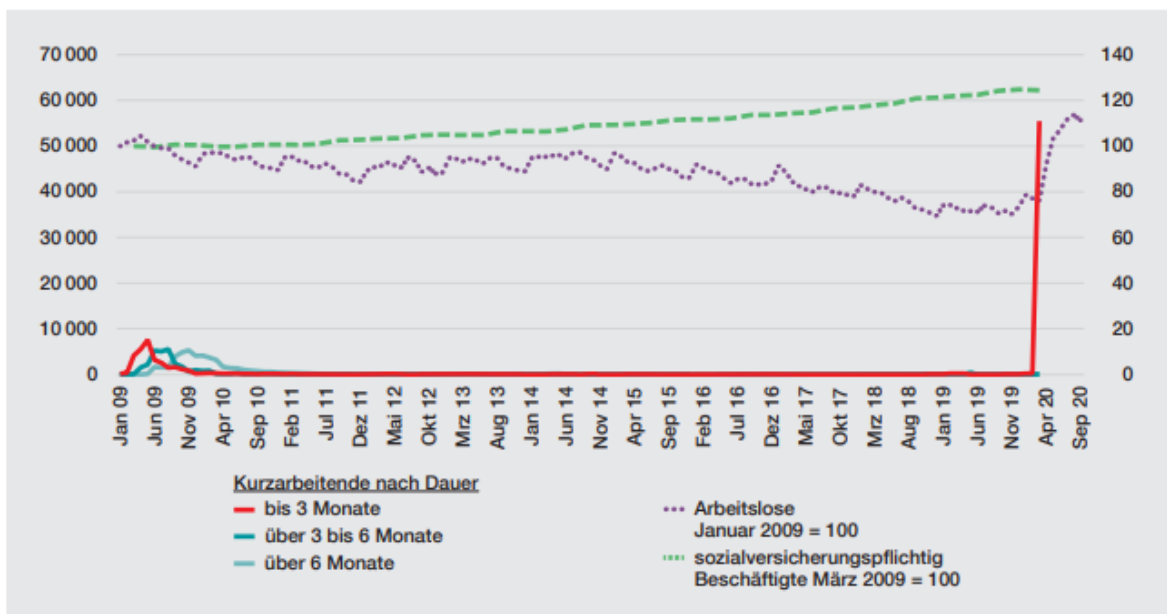


Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hat 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rund 75 % abgenommen und erreichte mit 10 Objekten den niedrigsten Stand der letzten 10 Jahre.

Im Jahr 2020 kamen lediglich 6 Objekte aus dem Segment „bebaute Grundstücke“ unter den Hammer. Es handelte sich dabei überwiegend um Mehrfamilienhäuser.

Aktuell zeigt die Corona-Pandemie noch keine Auswirkungen auf die Zwangsversteigerungen. 2020 haben staatliche Hilfen betroffene Eigentümer vor einer Insolvenz bzw. Zwangsversteigerung bewahrt. Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Frankfurt am Main zeigte von März bis August 2020 einen Anstieg um rund 11.000 Personen, die Arbeitslosenquote wuchs von 5,2 auf 7,7 % und sank bis September 2020 leicht ab auf 7,5 %. Auch die Zahl der Menschen in Kurzarbeit ist im März 2020 stark gestiegen: nachdem Kurzarbeit seit 2011 kaum noch Bedeutung auf dem Frankfurter Arbeitsmarkt hatte, stieg die Zahl der Menschen in Kurzarbeit von 159 Personen im Februar 2020 auf über 100.000 Personen im April 2020. Es ist daher zu vermuten, dass 2021 die Auswirkungen der Pandemie einen stärkeren Einfluss auf den Immobilienmarkt und die Entwicklung der Zwangsversteigerungen haben werden. Wie stark die Auswirkungen sein werden, kann im Moment noch nicht abgeschätzt werden.

Beschäftigte am Arbeitsort, Arbeitslose sowie Kurzarbeitende nach Dauer 2009 bis 2020



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Grafik aus: statistik.aktuell, Ausgabe 15/2020
<https://frankfurt.de/service-und-rathaus/zahlen-daten-fakten/publikationen/fsa>

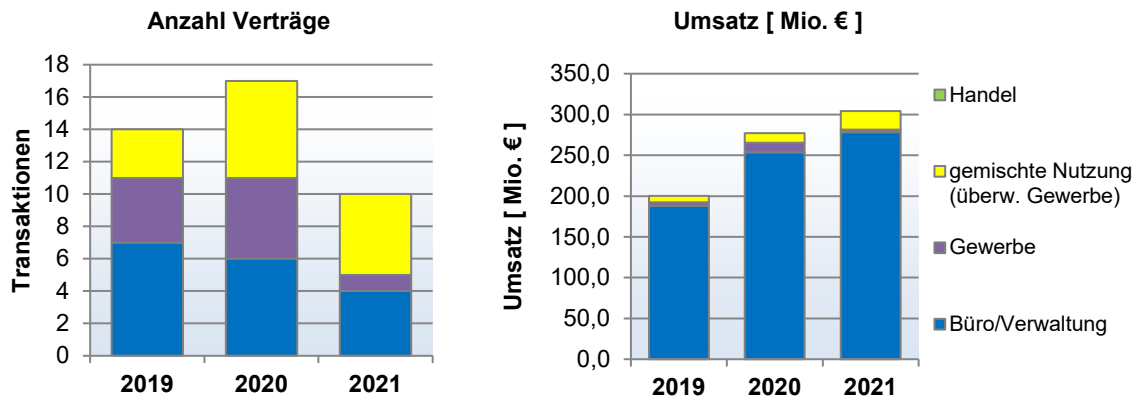
3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2021

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Im 1. Quartal 2021 sind die Transaktionen für bebaute Gewerbeimmobilien im Vergleich zu 2020 um rund 40 % zurückgegangen, während der Umsatz um rund 10 % gestiegen ist. Die unterschiedliche Entwicklung bei Transaktionen und Umsatz erklärt sich durch Großtransaktionen im Bereich Büro/Verwaltung: obwohl weniger Objekte verkauft wurden als im Vorjahr, war ein höherer Geldumsatz zu verzeichnen. Im Segment Gewerbe sanken die Transaktionen deutlich. Ob es sich hierbei um eine Entwicklung aufgrund der Pandemie handelt oder ob die Verkäufe sich in den nächsten Quartalen wieder stabilisieren, muss abgewartet werden.

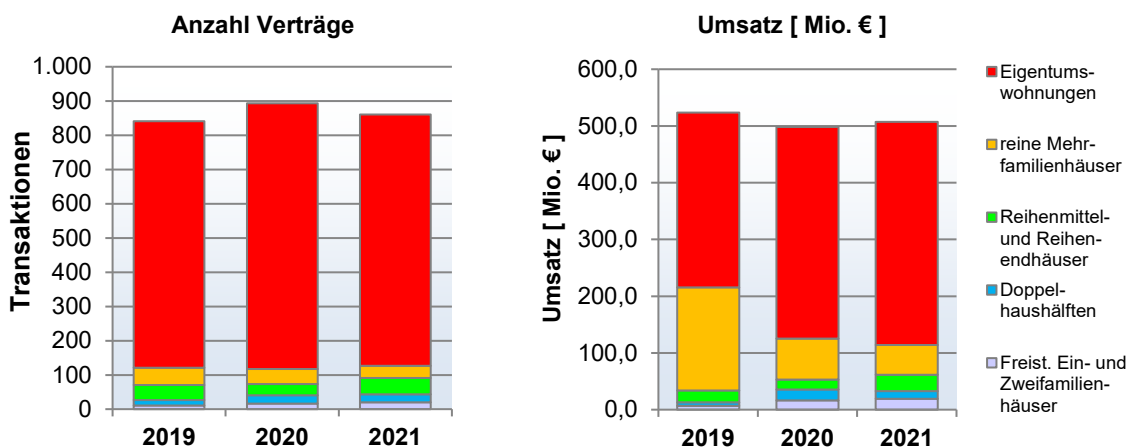
Bei den bebauten Wohnimmobilien blieben Transaktionen und Geldumsatz im 1. Quartal 2021 auf dem Niveau der beiden Vorjahre.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Büro/Verwaltung	7	6	4	187,9	253,5	278,1
Gewerbe	4	5	1	4,3	11,8	3,1
Gemischte Nutzung (überw. Gewerbe)	3	6	5	8,1	11,9	22,9
Handel	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Gesamtsumme	14	17	10	200,3	277,1	304,2

Bebaute Wohnimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	11	16	20	6,6	16,4	19,1
Doppelhaushälften	16	25	23	6,5	19,3	13,7
Reihennittel- u. Reihendhäuser	44	32	48	20,6	17,4	28,7
reine Mehrfamilienhäuser	50	44	36	181,5	72,1	52,6
Eigentumswohnungen	720	776	734	308,5	373,0	393,2
Insgesamt	841	893	861	523,7	498,3	507,3

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)

	2018				2019				2020			
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Ackerland	31	8,00	4,40	12,00	20	10,70	6,30	18,60	26	8,60	5,50	12,00
Klein- und Freizeitgärten	49	25,50	14,40	42,30	48	23,50	5,00	47,10	75	26,80	7,00	65,00

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

3.5.1.2 Forstwirtschaftliche Flächen

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

3.5.2 Werdendes Bauland

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

	2018				2019				2020			
	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	3	180	80	350	5	80	70	90	7	70	20	120
Rohbauland	2	..	..	..	3	800	590	1.130	5	300	90	500

2020 wurden zusätzlich zu den hier aufgeführten Transaktionen jeweils ein Verkauf im Bereich Bauerwartungsland und ein Verkauf in der Kategorie Rohbauland registriert, die als ungeeignet oder bedingt geeignet eingestuft wurden. 2019 wurden 11 Verkäufe beurkundet, die ungeeignet oder bedingt geeignet waren (9x Bauerwartungsland, 2x Rohbauland), 2018 waren es 8 Verkäufe (5x Bauerwartungsland, 3x Rohbauland).

Als ungeeignet oder bedingt geeignet wurden Verträge eingestuft, die starke individuelle Besonderheiten aufweisen und nicht für eine allgemeine Wertbeurteilung geeignet sind.

3.5.3 Unbebautes, baureifes Land

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

	2018				2019				2020			
	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	32	790	240	1.240	25	980	540	1.370	30	1.220	580	2.480
Gewerbe	5	390	220	580	2	..	..	..	2	..	..	..
Mehrfamilienhäuser	32	1.260	730	2.620	32	1.320	470	2.830	26	1.800	470	4.510
Wohnen (gemischt genutzt)	4	1.260	790	1.560	4	1.430	980	1.990	5	3.620	950	8.780
Büro u. Verwaltung	6	590	410	1.330	3	790	340	1.460	3	710	380	1.340

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.

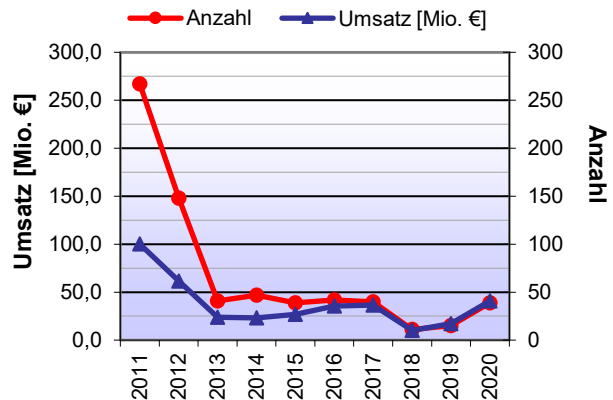
Da es sich um eine 90%-Stichprobe handelt, werden nicht alle Verkäufe abgebildet. Es gibt sowohl Verkäufe mit Verkaufspreisen unter dem Minimum als auch solche mit Preisen über dem Maximum. Vereinzelt gibt es daher auch Bodenrichtwerte außerhalb der dargestellten Spanne.

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)**
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)
2020	39	41,0	10.397	267 (39)



* 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)

Die Transaktionen von Neubau-Eigenheimen hat sich 2020 gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Von den 39 Verkäufen (2019: 15) wurden 18 in Kalbach (rund 46 %) und 21 in Bergen-Enkheim (rund 54 %) beurkundet.

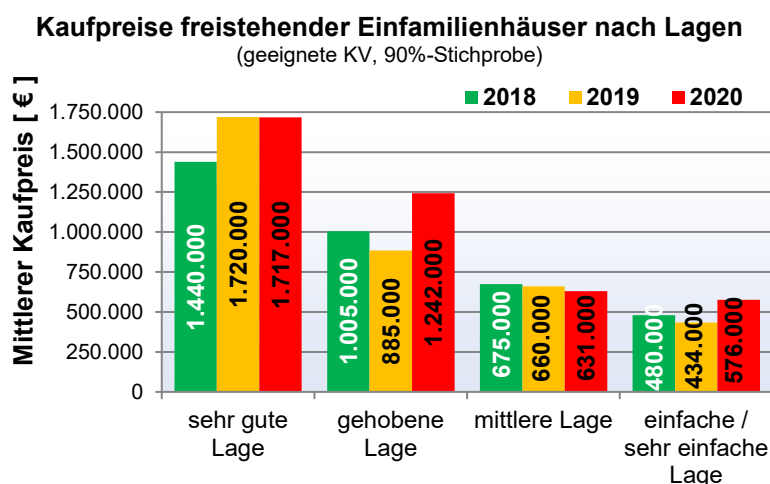
Die Preise in Kalbach bewegten sich 2020 zwischen 808.000 € und 1,5 Mio. €. Der mittlere Kaufpreis lag bei rund 1,1 Mio. € und damit rund 8 % über dem Vorjahreswert (995.000 €).

In Nieder-Erlenbach wurden 2020 Preise zwischen 765.000 € und 920.000 € erzielt, hier lag der mittlere Kaufpreis bei rund 840.000 €.

3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

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

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2020 in sehr guten und gehobenen Lagen (Lagebeschreibung s. unter 3.9.1, Seite 41 ff.) je nach Baujahr Kaufpreise von rund 1,6 Mio. € erzielt (19 Verkäufe von rund 664.000 € bis rund 3,25 Mio. €; 2019: 19 Verkäufe, von rund 250.000 € bis rund 2,25 Mio. €, Ø 1,2 Mio. €). In mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen wurden 28 Objekte veräußert, die Preise schwankten zwischen rund 130.000 € und 1,2 Mio. € und lagen im Durchschnitt bei rund 621.000 € (2019: 37 Transaktionen, rund 170.000 € bis 1,1 Mio. €, Ø 635.000 €).



Wie bereits im Vorjahr wurden 2020 nur 3 Neubauten in mittleren und gehobenen Lagen verkauft, die ausschließlich Preise über 1 Mio. € erzielten.

Das Preisniveau freistehender Eigenheime blieb 2020 im Vergleich zum Vorjahr weitgehend stabil. Die Transaktionszahlen (50) sanken gegenüber 2019 (61 Transaktionen) um rund 18 % und lagen auf dem Niveau von 2018 (49 Verkäufe).

3.6.4 Reihenhendhäuser

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

3.6.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

2020 kamen lediglich 3 Reihenhendhäuser in sehr guten Lagen zum Verkauf. Die Objekte kosteten rund 875.000 €. 2019 waren in dieser Kategorie keine Transaktionen beurkundet worden, 2018 lag der Durchschnittspreis bei rund 750.000 € (2 Transaktionen).

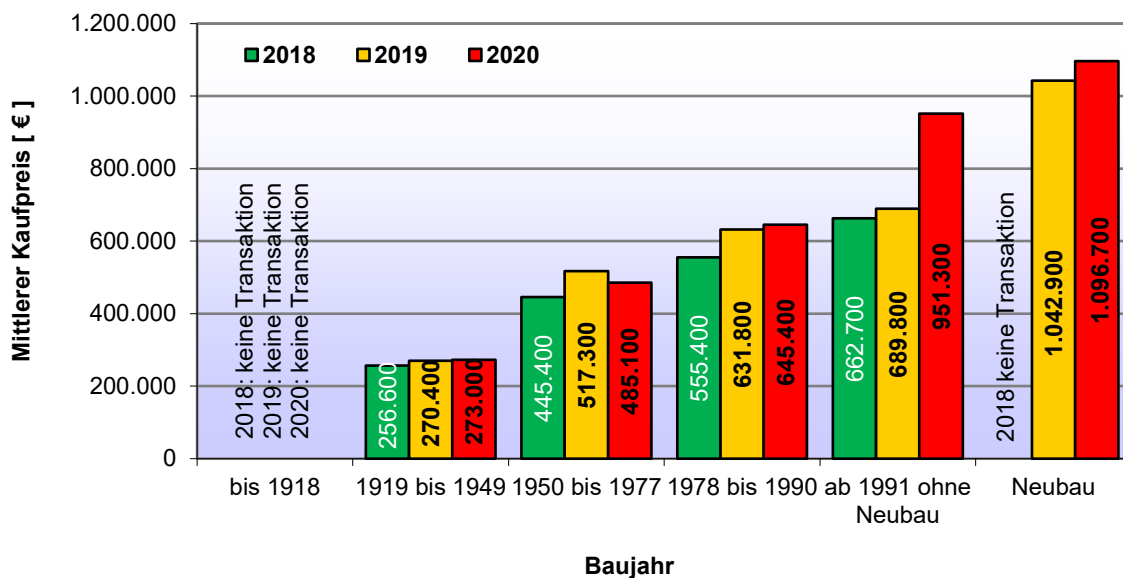
3.6.4.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2018	37	439.000	210.000	728.000
	2019	41	480.200	238.000	865.000
	2020	35	639.500	259.000	1.143.000
Baujahr bis 1918	2018	0	-	-	-
	2019	0	-	-	-
	2020	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2018	9	256.600	210.000	335.000
	2019	14	270.400	238.000	380.000
	2020	3	273.000	259.000	280.000
Baujahr 1950 bis 1977	2018	16	445.400	215.000	635.000
	2019	13	517.300	300.000	680.000
	2020	13	485.100	310.000	645.000
Baujahr 1978 bis 1990	2018	4	555.400	500.000	630.000
	2019	5	631.800	425.000	865.000
	2020	8	645.400	538.000	790.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2018	7	662.700	450.000	884.000
	2019	8	689.800	532.800	832.500
	2020	6	951.300	655.000	1.292.500
Neubau	2018	0	-	-	-
	2019	3	1.042.900	1.012.600	1.080.000
	2020	5	1.096.700	969.200	1.232.400

Nachdem die Zahl der Transaktionen von Reihenhendhäusern in sehr einfachen bis gehobenen Lagen 2019 ein Plus von rund 11 % verzeichnete, sank sie 2020 wieder auf das Niveau von 2018, da in der Baujahresklasse 1919 bis 1949 deutlich weniger Reihenhendhäuser verkauft wurden als im Vorjahr.

Für Reihenhendhäuser der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau wurde 2020 rund 38 % mehr gezahlt als im Vorjahr. Eine nähere Betrachtung der Preise hat keinen unmittelbaren Grund für diesen starken Anstieg gezeigt – sowohl die Verteilung in den Lagen, wie auch die Grundstücksflächen der verkauften Objekte waren vergleichbar. Lediglich die Wohnfläche war 2020 etwas höher als 2019. Es fällt allerdings auf, dass das Maximum 2020 deutlich höher liegt als im Vorjahr: bei 2 Transaktionen wurden Preise über 1 Mio. € gezahlt, was den mittleren Preis unmittelbar beeinflusst.

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



3.6.5 Reihemittelhäuser

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

3.6.5.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Im Jahr 2020 wurden vier Reihemittelhäuser in sehr guter Lage verkauft. Der Durchschnittspreis lag bei rund 1,1 Mio. €. 2019 lag der mittlere Kaufpreis bei rund 935.000 €, auch hier wurden 3 Verkäufe beurkundet.

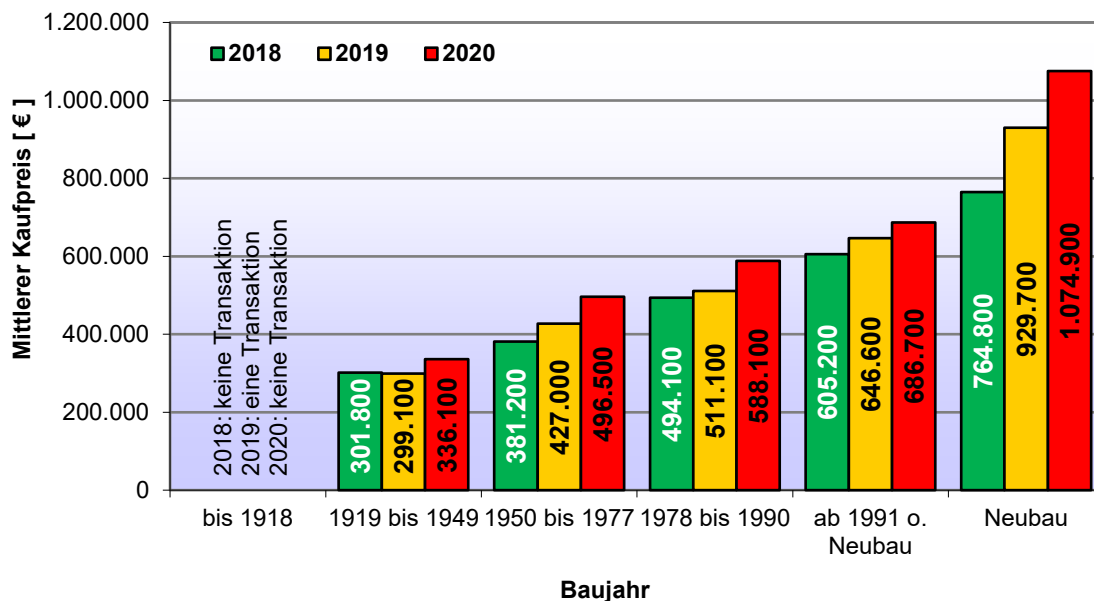
3.6.5.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2018	90	401.400	172.500	673.000
	2019	120	438.000	226.000	800.000
	2020	99	513.000	200.000	935.000
Baujahr bis 1918	2018	0	-	-	-
	2019	1	..	..	..
	2020	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2018	25	301.800	145.000	460.000
	2019	39	299.100	226.000	439.000
	2020	31	336.100	280.000	456.000
Baujahr 1950 bis 1977	2018	40	381.200	250.000	515.000
	2019	42	427.000	285.000	640.000
	2020	30	496.500	345.000	661.000
Baujahr 1978 bis 1990	2018	11	494.100	405.000	589.200
	2019	9	511.100	345.000	640.000
	2020	8	588.100	420.000	755.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2018	13	605.200	495.000	731.300
	2019	23	646.600	444.000	820.000
	2020	22	686.700	450.000	920.000
Neubau	2018	3	764.800	716.200	841.500
	2019	4	929.700	895.800	967.600
	2020	8	1.074.900	909.800	1.209.300

Die Preise für Reihemittelhäuser der Baujahre 1919-1949 stiegen 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rund 12 %, für Reihenhäuser der Baujahre ab 1991 (ohne Neubau) wurden rund 6 % höhere Preise gezahlt.

Bei Reihenhäusern der Baujahre 1950-1977 und 1978-1990 sowie bei Neubauten war 2020 gegenüber 2019 eine Preissteigerung von rund 16 % zu beobachten.

Bei Neubauten setzte sich die Preissteigerung aus dem Vorjahr fort. 2018, 2019 und 2020 wurden allerdings nur Objekte in mittleren Lagen veräußert, so dass sich die Preissteigerung nicht über Lageverschiebungen erklären lässt. 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. 2020 wurden 138 bebaute Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht veräußert. Der Umsatz lag mit 59,4 Mio. € rund 54 % über dem Umsatzvolumen des Vorjahres, während die Transaktionen rund 22 % zugenommen haben (2019: 113 Verkäufe, Umsatz: 38,6 Mio. €).

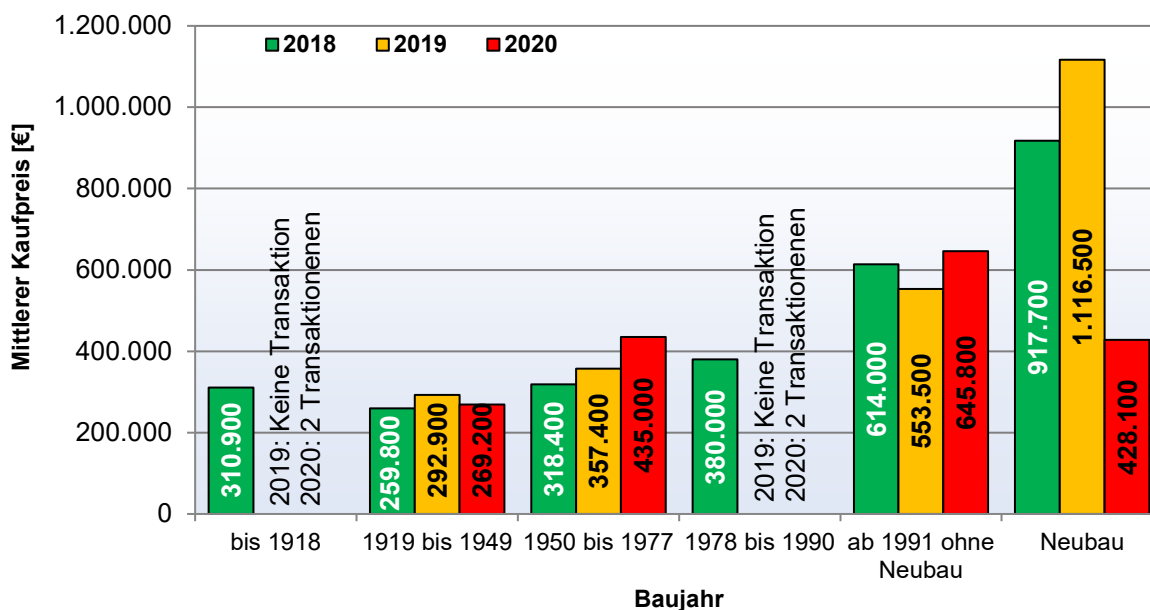
	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2018	81	407.900	133.000	1.043.000
	2019	68	402.400	90.000	1.272.800
	2020	115	421.200	170.000	850.000
Baujahr bis 1918	2018	5	310.900	167.500	380.000
	2019	0	-	-	-
	2020	2	..	..	..
Baujahr 1919 bis 1949	2018	24	259.800	133.000	405.000
	2019	31	292.900	135.000	650.000
	2020	27	269.200	170.000	451.000
Baujahr 1950 bis 1977	2018	25	318.400	177.500	590.000
	2019	22	357.400	180.000	600.000
	2020	21	435.000	215.000	780.000
Baujahr 1978 bis 1990	2018	4	380.000	335.000	440.000
	2019	0	-	-	-
	2020	2	..	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2018	11	614.000	395.000	940.000
	2019	8	553.500	408.000	680.000
	2020	12	645.800	490.000	885.000
Neubau	2018	7	917.700	685.000	1.065.600
	2019	6	1.116.500	879.000	1.529.800
	2020	49	428.100	386.100	557.000

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

Während in den Jahren 2018 und 2019 ausschließlich Neubaugenheime im Bereich Kalbach/Riedberg zum Verkauf kamen, wurden 2020 überwiegend Objekte in Griesheim und Nieder-Erlenbach verkauft. Da hier das Preisniveau deutlich niedriger liegt, ist 2020 gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang von rund 62 % zu verzeichnen.

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 auch 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. 2020 wurden mit insgesamt 62 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum rund 50 % weniger Objekte veräußert als 2019. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rund 30 % zurückgegangen und lag bei 34,9 Mio. € (2019: 124 Verkäufe, Umsatz: 50,0 Mio. €). Bei 71 % der beurkundeten Verkäufe handelt es sich um Reihenhäuser.

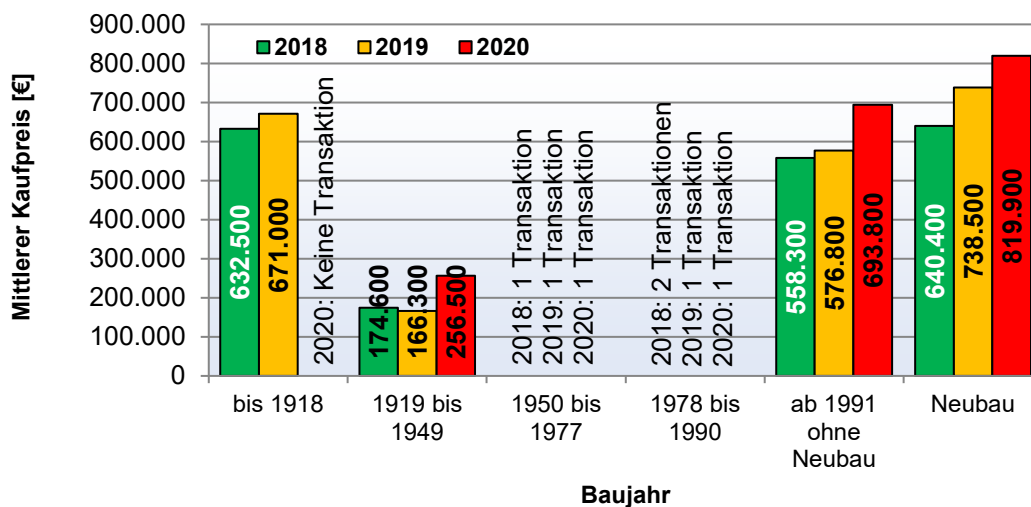
	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2018	79	449.300	147.400	877.200
	2019	112	366.200	100.000	837.500
	2020	57	568.500	173.100	1.020.000
Baujahr bis 1918	2018	4	632.500	290.000	990.000
	2019	5	671.000	475.000	915.000
	2020	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2018	26	174.600	147.400	315.000
	2019	63	166.300	100.000	202.400
	2020	20	256.500	173.100	560.000
Baujahr 1950 bis 1977	2018	1	..	..	..
	2019	1	..	..	..
	2020	1	..	..	..
Baujahr 1978 bis 1990	2018	2	..	..	..
	2019	1	..	..	..
	2020	1	..	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2018	9	558.300	422.500	679.000
	2019	20	576.800	446.000	790.000
	2020	20	693.800	520.000	826.000
Neubau	2018	32	640.400	514.900	877.200
	2019	23	738.500	585.000	948.300
	2020	9	819.900	700.000	957.000

Die mittleren Preise für Neubau-Eigenheime, die als Wohnungseigentum verkauft wurden, waren 2020 rund 11 % höher als im Vorjahr. Preise für Objekte der Baujahre ab 1991 ohne Neubau stiegen um rund 20 %.

Eigenheime der Baujahre 1919 bis 1949 in der Rechtsform Wohnungseigentum waren 2020 rund 55 % teurer als 2019. Die Ursache für diesen Anstieg ist in den einzelnen Preisen zu sehen: Bei Eigenheimen der Baujahresklasse 1919 bis 1949 lagen 2019 nahezu alle Kaufpreise unter 200.000 €. 2020 wurde nur bei 5 Objekten ein Kaufpreis gezahlt, der unter 200.000 € lag. Bei 12 Verkäufen wurden Preise zwischen 200.000 € und 300.000 € gezahlt, bei 3 Transaktionen lag der Kaufpreis über 300.000 €.

Investoren wählen oft die Rechtsform des Wohnungseigentums, um Investitionskosten zu sparen und um 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 2020 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. „gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen“, also Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 344 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 969,9 Mio. € getätigt. Damit sanken die Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um rund 13 % (2019: 393 Veräußerungen), der Umsatz um rund 35 % (2019: rund 1.479,7 Mio. €).

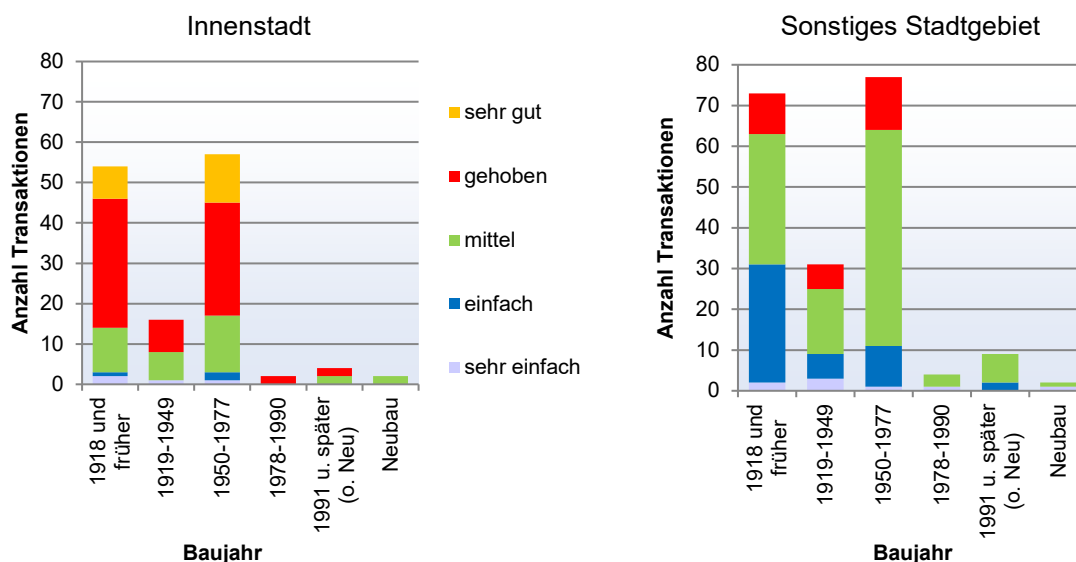
Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit und der Nachkriegszeit veräußert. Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit (Baujahre vor 1919) wechselten 2020 im Mittel für rund 1,6 Mio. € den Eigentümer (127 Transaktionen), Nachkriegsbauten (Baujahre 1950-1977) wurden für durchschnittlich 2,1 Mio. € verkauft (134 Transaktionen). Während für Vorkriegsbauten (Baujahr 1919 bis 1949) durchschnittlich 1,2 Mio. € gezahlt wurde (47 Transaktionen), erzielten Geschosswohnungsbauten der Baujahre 1978 bis 1990 rund 2,3 Mio. € (6 Transaktionen). Für Immobilien der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau wurden durchschnittlich 21,1 Mio. € gezahlt (13 Transaktionen). Der Kaufpreis für Neubauten lag 2020 bei durchschnittlich rund 1,8 Mio. € (4 Transaktionen). Der durchschnittlich gezahlte Preis für Neubauten lag deutlich unter dem Niveau der Vorjahre, allerdings wurden in dieser Baujahresklasse 2020 auch nur wenige kleinere Objekte außerhalb der Innenstadt veräußert.

Die Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt als stabil und risikoarm angesehen werden. Das Wohnen in der Innenstadt ist weiterhin beliebt. Diese hohe Nachfrage und die damit einhergehende Preissteigerung erhöhen den finanziellen Anreiz für Umwandlungen.

Rund 40 % der angekauften Objekte lagen 2020 in der Innenstadt. Diese Häuser lagen zu rund 68 % in sehr guten und gehobenen Lagen. Die 137 im Innenstadtbereich veräußerten Gebäude bestimmen den Umsatz im Geschosswohnungsbau zu rund 61 %, während die 207 Verkäufe im sonstigen Stadtgebiet (Anteil an den Verkäufen rund 60%) rund 39 % des Umsatzes erzielten. Außerhalb der Innenstadt wurden mehr als die Hälfte der Objekte in mittleren Lagen verkauft.

Verteilung der Transaktionen 2020 nach Baujahr und Lage

(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.

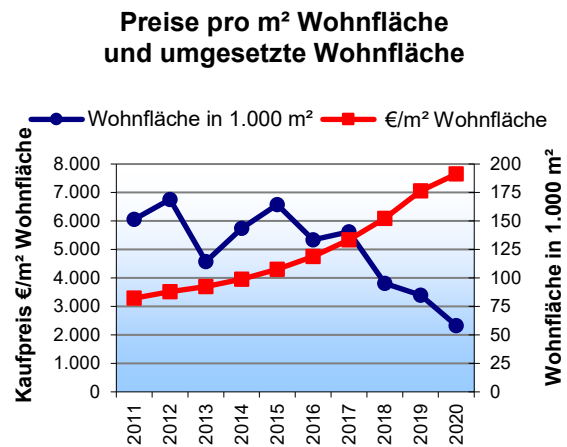
In Einzelfällen wäre es für den Investor wirtschaftlicher, die Immobilie abzureißen und neu zu bauen, als Kernsanierungen durchzuführen. Dies scheidet aber oft an den erforderlichen nachbarschaftlichen Genehmigungen und einem ggf. eingeschränkten Baurecht.

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)
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	1.073	638,1	84.736	7.060 (972)
2020	769	472,7	58.199	7.650 (659)



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

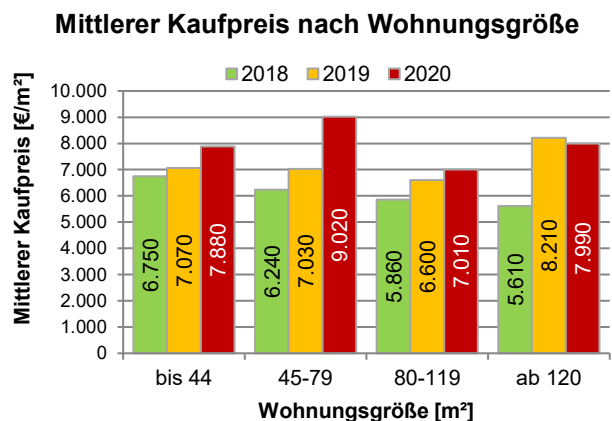
**jeweils aus 90%-Stichprobe, nur geeignete Kaufverträge

Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen liegt 2020 bei rund 76 m² (2019: rund 79 m², 2018: rund 82 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				
2018	183	6.750	5.020	8.390
2019	207	7.070	4.660	10.070
2020	89	7.880	6.060	11.780
Wohnungsgröße 45 - 79 m²				
2018	332	6.240	4.620	8.070
2019	307	7.030	4.500	10.710
2020	217	9.020	4.110	15.200
Wohnungsgröße 80 - 119 m²				
2018	304	5.860	3.490	8.620
2019	277	6.600	4.020	10.030
2020	180	7.010	3.840	11.670
Wohnungsgröße 120 m² und größer				
2018	122	5.610	3.010	9.310
2019	86	8.210	4.400	12.990
2020	71	7.990	4.430	13.910



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, allerdings wurden 2019 keine großen Wohnungen in einfachen und sehr einfachen Lagen verkauft. Auch 2020 wurden nur 3 Verkäufe von sehr großen Wohnungen in einfachen oder sehr einfachen Lagen registriert. Die hohen mittleren Preise sind daher 2019 und 2020 überwiegend durch Verkäufe in sehr guten und gehobenen Lagen geprägt (2019: 76 %, 2020: 65 % der Verkäufe).

Auch bei den Verkäufen von Wohnungen mit einer Wohnfläche von 45 bis 79 Quadratmetern Wohnfläche kann der Preisanstieg von knapp 30 % teilweise durch Verkäufe in besseren Lagen erklärt werden: 2020 wurden prozentual mehr Neubau-Eigentumswohnungen in sehr guten und gehobenen Lagen und weniger in einfachen und sehr einfachen Lagen verkauft als 2019.

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

(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
Grundbuchbezirke 1, 9, 15 u. 16 (Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus)												
2019	3	6.010	5	4.690	66	7.250	0	-	94	6.550	268	8.360
2020	7	4.510	8	5.500	36	8.020	0	-	118	7.390	223	10.430
Grundbuchbezirke 10, 11 u. 17-19 (Westend)												
2019	51	10.510	5	6.210	37	6.960	7	6.830	17	8.430	23	13.730
2020	31	10.240	2	..	91	7.380	6	6.620	38	11.590	0	-
Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Ostend)												
2019	72	6.530	13	7.340	99	5.280	6	6.050	40	6.100	79	8.340
2020	103	6.730	12	6.630	102	5.980	6	6.600	33	6.770	50	8.590
Grundbuchbezirke 26 u. 51 (Riederwald, Fechenheim)												
2019	4	3.220	4	2.610	23	3.330	4	2.010	5	3.930	37	7.310
2020	4	3.180	3	2.510	23	4.130	4	3.180	22	7.550	56	7.910
Grundbuchbezirke 24, 27-29 (Bornheim)												
2019	18	5.180	6	4.100	13	4.490	1	..	9	6.290	0	-
2020	25	5.420	0	-	21	4.810	1	..	7	5.990	0	-
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2019	31	6.940	11	5.370	108	4.250	17	4.050	64	6.420	32	7.820
2020	31	5.020	7	6.850	82	4.700	23	4.300	46	7.360	23	6.480
Grundbuchbezirke 34 (Bockenheim)												
2019	19	5.720	9	5.760	10	5.160	25	3.700	12	5.870	43	7.160
2020	12	5.330	3	4.850	17	5.480	15	4.010	20	6.150	65	7.290
Grundbuchbezirke 37 u. 53 (Niederrad, Schwanheim)												
2019	2	..	2	..	51	3.300	2	..	21	4.340	170	5.920
2020	3	5.090	1	..	47	3.990	3	5.150	15	4.320	27	6.170
Grundbuchbezirke 38 (Oberrad)												
2019	0	-	0	-	28	3.200	3	4.010	3	4.320	0	-
2020	0	-	1	..	24	3.390	4	4.420	4	5.690	0	-
Grundbuchbezirke 39 u. 68 (Seckbach, Bergen-Enkheim)												
2019	3	2.630	2	..	15	3.160	3	3.780	22	4.060	24	5.610
2020	5	4.900	0	-	22	3.930	4	4.240	21	4.440	38	6.470
Grundbuchbezirke 40-43 u. 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel)												
2019	6	4.420	2	..	122	3.250	2	..	22	4.670	73	6.300
2020	4	4.980	4	4.230	67	3.840	7	3.410	18	5.010	49	6.930
Grundbuchbezirke 44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim)												
2019	4	3.930	10	3.550	87	4.150	6	4.950	40	4.690	7	7.210
2020	3	4.620	8	4.390	79	4.370	10	4.910	28	5.140	4	5.790
Grundbuchbezirke 49, 50 u. 64-67 (Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach, Riedberg)												
2019	0	-	0	-	43	2.270	7	2.770	39	5.610	70	6.100
2020	2	..	0	-	50	2.800	6	3.130	41	6.160	58	5.950
Grundbuchbezirke 54 u. 56 (Griesheim, Nied)												
2019	2	..	1	..	69	2.990	2	..	13	4.100	19	5.770
2020	6	2.720	1	..	83	3.140	2	..	14	3.840	32	7.950
Grundbuchbezirke 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)												
2019	5	3.030	7	3.040	48	2.840	25	3.080	10	3.830	50	6.650
2020	7	3.000	7	3.260	72	2.830	6	4.210	11	4.340	19	5.250

In dieser Tabelle wurde nach Grundbuchbezirken aufgeteilt. In Klammern wurde zur besseren Orientierung eine namentliche Zuordnung angegeben. Diese Zuordnung stimmt nicht immer mit den Grenzen der Grundbuchbezirke überein.

Hinweis: Aufgrund der zum Teil geringen Fallzahlen und nicht berücksichtigter weiterer wertbildender Faktoren wie z. B. Wohnfläche und Mietstatus können die in dieser Tabelle dargestellten Werte nicht als Verkehrswerte herangezogen werden! Diese Tabelle ist ebenfalls nicht geeignet, um auf diesen Werten Gebührenbescheide oder steuerliche Veranlagungen zu erstellen.

Die mittleren Preise im Westend weichen gegenüber den Veröffentlichungen in den Vorjahren erheblich ab. Die Abweichungen entstehen durch die Anpassung der Baujahre bei komplett entkernten und durchgreifend modernisierten Wohnhochhäusern auf den Sanierungszeitpunkt. Die Wohnungen haben Neubauqualität, weshalb in den Vorjahren der Mittelwert für diese Objekte in den

Baualtersgruppen 1950-1977 bzw. 1978-1990 deutlich höher lag. Insbesondere die mittleren Preise der Baujahresklasse 1978-1990 liegen jetzt deutlich niedriger als in den Vorjahren.

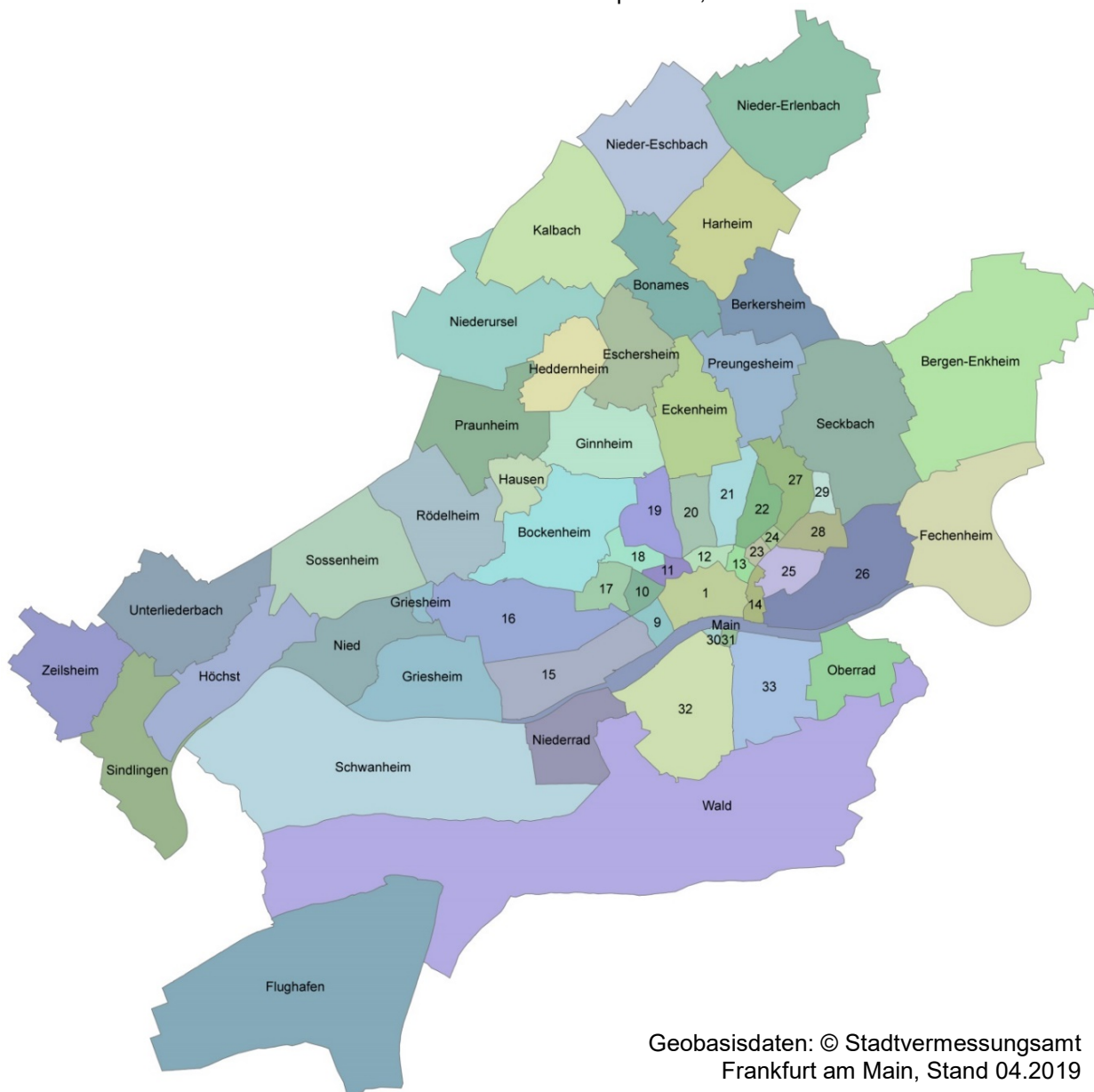
Die Preise für **Neubau-Eigentumswohnungen** zeigen 2020 im Vergleich zu 2019 eine stabile, leicht steigende Tendenz. Sinkende mittlere Kaufpreise wurden überwiegend durch Verkäufe in weniger gefragten Lagen verursacht.

Die Entwicklung der Preise bei **Altbau-Eigentumswohnungen** (Baujahr vor 1919) war uneinheitlich. Im Vergleich zum Vorjahr waren sowohl Preissteigerungen wie auch sinkende mittlere Preise zu beobachten, was durch Verschiebungen der Transaktionen in bessere bzw. einfachere Lagen zu erklären ist.

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.



3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

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

Baujahr/ Mietstatus	2018		2019		2020	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
bis 1918	272	6.120	222	6.820	230	6.150
- hiervon vermietet	29	4.350	24	5.250	30	5.060
- hiervon unvermietet	243	6.290	196	7.110	202	6.400
- Mietstatus unbekannt	0	-	1	..	1	..
1919-1949	79	3.930	77	4.880	59	5.100
- hiervon vermietet	14	3.510	5	4.780	8	5.070
- hiervon unvermietet	65	4.100	72	4.880	49	5.100
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
1950-1977	858	3.340	831	3.840	817	4.360
- hiervon vermietet	66	2.670	77	3.400	140	4.010
- hiervon unvermietet	784	3.400	747	3.880	676	4.460
- Mietstatus unbekannt	7	4.460	5	3.580	7	4.230
1978-1990	130	3.740	106	3.750	93	4.320
- hiervon vermietet	5	3.770	8	4.070	15	4.050
- hiervon unvermietet	125	3.740	98	3.720	80	4.310
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
ab 1991 ohne Neubau	372	5.040	412	5.520	434	6.380
- hiervon vermietet	19	4.240	27	5.240	41	5.580
- hiervon unvermietet	349	5.090	383	5.530	385	6.430
- Mietstatus unbekannt	3	5.930	1	..	5	8.100
Neubauten	1.059	6.150	910	7.110	630	7.720
- hiervon vermietet	2	..	1	..	3	7.120
- hiervon unvermietet	1.054	6.150	909	7.110	626	7.740
- Mietstatus unbekannt	3	6.340	0	-	2	..

Wie bereits im Vorjahr waren 2020 in nahezu allen Baujahresklassen Preissteigerungen zu verzeichnen. Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 bis 1977, 1978 bis 1990 und ab 1991 ohne Neubauten erzielten Preissteigerungen von rund 15 %. Eigentumswohnungen der Baujahresklassen 1919 bis 1949 und Neubauten waren rund 5 % bzw. rund 9 % teurer.

Bei Verkäufen von Wohnungen der Baujahre bis 1918 sanken die Preise 2020 um rund 10 %. Hier war allerdings 2020 eine Zunahme von Verkäufen in einfachen und sehr einfachen Lagen zu beobachten, gleichzeitig halbierten sich die Transaktionen in sehr guten Lagen.

Die in dieser Tabelle dargestellten Zahlen können aufgrund der Anpassung der Baujahre bei komplett entkernten und durchgreifend modernisierten Wohnhochhäusern ebenfalls nicht mit den Veröffentlichungen der Vorjahre verglichen werden (vgl. Text zu Tabelle 3.7.3). Insbesondere in der Baujahresklasse 1978 bis 1990 haben sich die mittleren Preise 2018 und 2019 im Vergleich zum Immobilienmarktbericht 2020 deutlich reduziert.

3.7.5 Umwandlungen

2020 verzeichnete die Zahl der Umwandlungen von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen gegenüber 2019 einen kleinen Rückgang (- rund 16 %). Trotzdem wurden etwa ein Drittel mehr Einheiten umgewandelt als 2018. Rund 43 % der umgewandelten Wohnungen lagen im Bereich der Innenstadt (2018: rund 70 %, 2019 rund 58 %). Die Anzahl der Umwandlungen im sonstigen Stadtgebiet übersteigt damit die der Umwandlungen im Innenstadtbereich.

Anzahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten in innerstädtischen Bezirken

	Innenstadt (Bezirke 1 – 34)						Sonstiges Stadtgebiet		Insgesamt
	Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel, Gutleut, Gallus	Westend	Nordend, Ostend	Sachsenhausen	Bornheim	Bockenheim	Ginnheim	Sonstige	
2018	108	102	269	37	36	34	-	92	678
2019	180	57	295	203	32	28	20	251	1.066
2020	97	54	184	74	24	48	245	175	901

Die im Grundbuch eingetragenen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen erreichten in 2020 fast das Niveau des Jahres 2019. Dennoch wird, wie schon in den Vorjahren, lediglich ein Anteil der baurechtlich genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Grundbuch gewährt. Dieses Phänomen zeigt sich vor allem in den sogenannten Milieuschutzgebieten, wo die Eigentümer aus Sorge vor einer evtl. bevorstehenden Erschwerung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorsorglich die Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen. Diese Umwandlungen werden nicht nur vorgenommen, um die Eigentumswohnungen im Anschluss mit Gewinn zu verkaufen, sondern auch, um Erbregelungen vielseitiger gestalten zu können.

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
2018	1.332	5.960	2.980	9.590	82	20	284
2019	1.069	6.800	3.190	11.060	79	19	407
2020	797	7.470	2.900	13.170	84	19	247

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
2018	119	7.250	3.140	11.260	68	25	220
2019	114	7.400	2.530	12.630	81	31	338
2020	163	6.000	1.670	11.270	83	32	265

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2018	48	3.090	1.760	5.000	82	27	196
2019	73	2.880	900	7.520	84	35	168
2020	30	3.580	2.060	6.920	95	73	174

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2018	211	3.840	670	8.170	65	20	216
2019	215	4.430	1.470	8.630	64	20	139
2020	242	5.120	1.710	9.050	63	21	285

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2018	4	3.450	2.150	4.210	104	74	122
2019	9	3.470	2.690	3.740	79	42	91
2020	7	4.430	3.650	5.610	100	42	145

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2018	10	4.300	3.880	4.500	68	46	103
2019	10	4.430	3.280	5.880	85	70	114
2020	11	6.220	4.440	6.990	133	55	179

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
2018	191	5.390	1.860	9.140	83	14	266
2019	154	5.770	2.180	9.680	82	19	325
2020	114	6.530	2.520	10.820	84	23	182

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2018	76	3.900	1.210	7.370	74	27	207
2019	77	4.270	1.790	7.360	77	23	225
2020	54	5.090	1.750	8.900	75	25	258

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2018	659	3.290	1.200	5.910	64	16	207
2019	597	3.710	1.450	6.400	64	20	356
2020	558	4.150	1.550	7.050	63	16	337

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2018	107	3.660	1.680	6.100	73	21	233
2019	94	3.870	1.890	5.910	72	21	145
2020	82	4.500	2.270	6.630	89	22	318

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2018	347	4.790	2.170	7.980	84	27	279
2019	443	5.400	2.660	8.710	87	25	202
2020	384	5.850	2.820	9.430	89	23	387

Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2018	10	4.680	3.570	6.030	85	49	126
2019	7	6.890	5.240	8.400	85	42	157
2020	22	6.430	4.060	8.790	77	33	145

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	2018		2019		2020	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	704	28.800	645	30.100	507	31.300
Innenstadt (Bezirke 1-33)	530	34.100	408	36.700	337	34.900
Restliches Stadtgebiet	196	21.500	218	24.100	178	23.600

Garagen	2018		2019		2020	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	53	19.400	28	15.300	26	20.900
Innenstadt (Bezirke 1-33)	25	26.300	12	17.800	11	24.100
Restliches Stadtgebiet	31	16.800	15	13.300	14	17.700

3.7.6.2 Büros, Gastronomie, Praxen, Läden, gewerbliche Nutzungen

(geeignete Kaufverträge, 100% Stichprobe, Vertragsjahr 2016-2020)

Da die Kaufpreise je m² Nutzfläche stark schwanken, können statistische Mittelwerte nur eingeschränkt auf den Einzelfall angewendet werden. Zudem wird in den Kaufverträgen oft nur die Nutzfläche aufgeführt, was z. B. bei der Beurteilung eines Ladens zu Schwierigkeiten führt:

- Wie groß ist die reine Verkaufsfläche im Erdgeschoss?
- 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 gewerbliche Liegenschaftszinssatz für Grundeigentum entsprechend anzupassen.

Der Teileigentumsmarkt unterscheidet sich vom Wohneigentumsmarkt vor allem durch den unterschiedlichen Einfluss von der Stockwerkslage, der Flächenkonzeption, des Mietstatus, etc. Es bedarf daher für die Heranziehung von Vergleichspreisen einer detaillierten Analyse der Einzelpreise.

	Erdgeschoss (2016 - 2020)				Andere Geschosse (2016 - 2020)			
	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]
Stadtgebiet insgesamt	221	3.819	294	24.074	54	3.519	606	10.926
Innenstadt (Bezirke 1-33)	148	4.520	451	24.074	32	4.2587	606	10.926
Restliches Stadtgebiet	73	2.399	294	5.191	22	2.447	929	5.183

Aufgrund der geringen Anzahl an Verkaufsfällen wurde abweichend zu den anderen Abfragen in diesem Marktbericht für diesen Sektor des Teileigentums die Vertragsjahre 2016 bis einschließlich 2020 abgefragt. Die Abfrage wurde nicht extremwertbereinigt und die Stichprobe ist in sich sehr inhomogen, da verschiedene Nutzungsarten, Stockwerke und Flächengrößen enthalten sind. Es wurde nicht nach unvermieteten und vermieteten Objekten unterschieden.

3.8 Indizes

Die verschiedenen Indizes 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.

3.8.1 Bodenpreisindizes

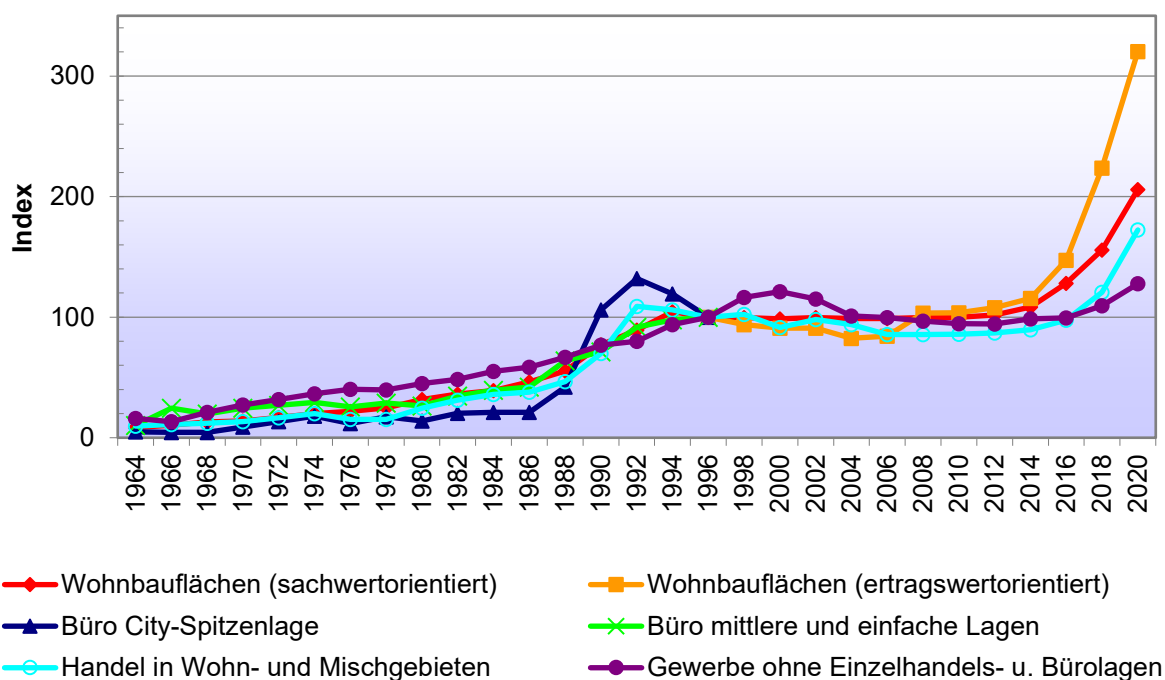
Die Bodenpreisindizes werden gem. § 11 ImmoWertV nach der Art der zulässigen baulichen Nutzung unterschieden und jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. im Bereich Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet. Im Bereich Büro ergaben sich 1996 durch Umklassifizierung 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).

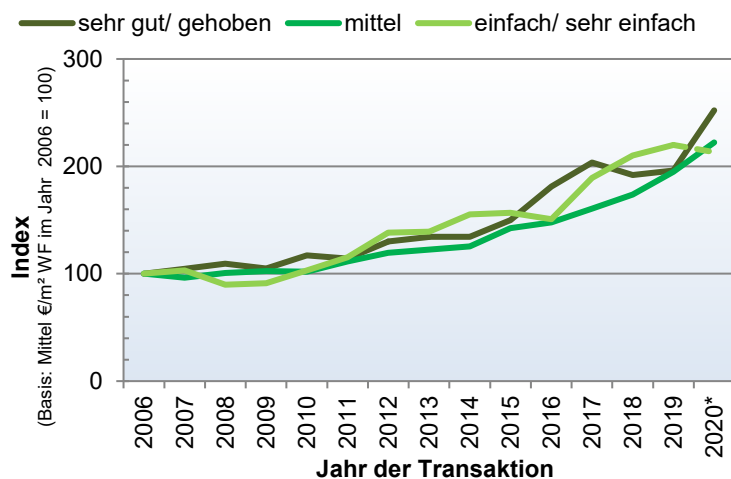
Entwicklung Bodenwertniveau Bürogrundstücke

	City-Westend WGfZ 5,0	City-Rand WGfZ 3,0	Subzentren WGfZ 2,0	Sonstige Lagen WGfZ 2,0
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
2021	197,5	76,5	66,3	61,4

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. In 2020 basiert der Index nur auf Verkäufen aus der einfachen Lage, da es hier keine Verkäufe in der sehr einfachen Lage gab.

	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
2020	252	222	213



*Für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften in einfacher/sehr einfacher Lage liegen 2020 weniger als 10 Kaufverträge vor (gestrichelte Linie).

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 Ertragsanteil 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.

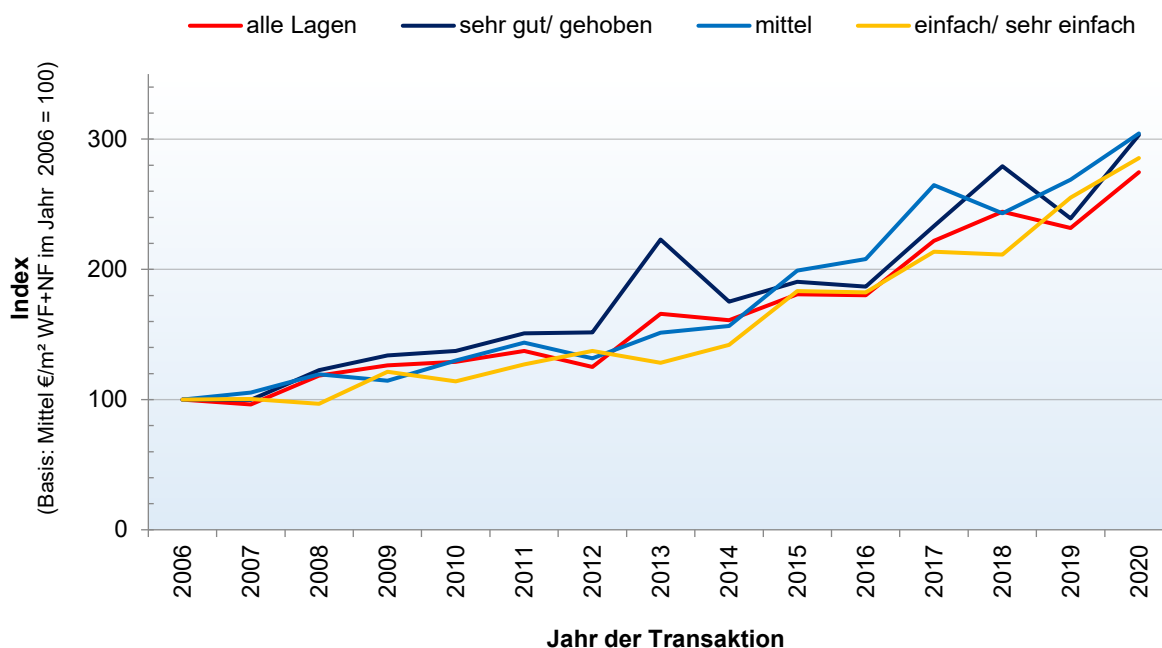
Im Zuge der Anpassung der Baujahresklassen an den Immobilienmarktbericht Deutschland wurden die Daten für die Indizes für Mehrfamilienhäuser im Marktbericht 2020 neu abgefragt. Die Indizes wurden aus dieser neuen Stichprobe berechnet, sodass sich Änderungen zu den vorherigen Marktberichten ergeben.

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	269	255
2020	275	303	304	285

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.

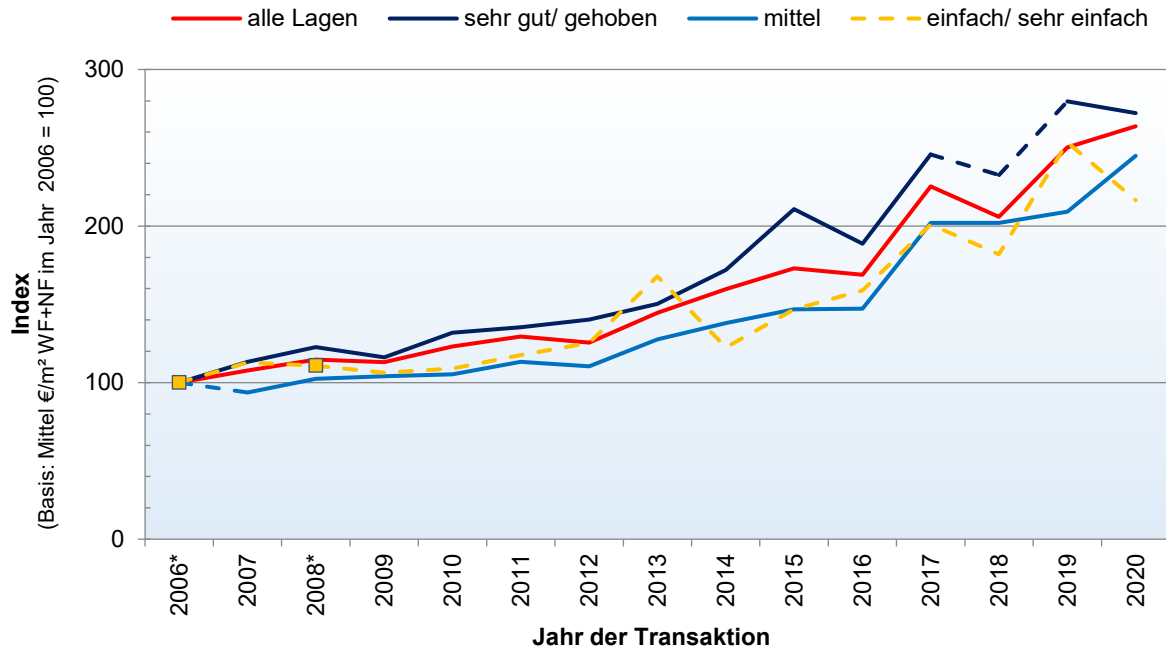
Der Indexwert für die sehr gute/gehobene Lage in 2013 wird durch einige extrem hohe Kaufpreise (Werte über 10.000 €/m² WF + NF) beeinflusst. In 2019 wird der Index für die sehr gute/gehobene Lage durch einen hohen Anteil von Liegenschaften außerhalb des Innenstadtbereiches beeinflusst.



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	250	280	209	253
2020	264	272	245	217

Der hohe Index in 2019 für die sehr gute/ gehobene Lage wird durch eine hochpreisige Liegenschaft neueren Baujahres beeinflusst.



*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. Für die sehr gute/gehobene Lage liegen im Jahr 2018 ebenfalls weniger als 10 Kaufverträge vor. Dies trifft ebenfalls für die mittlere Lage im Jahr 2006 zu.

3.8.4 Indizes für Eigentumswohnungen

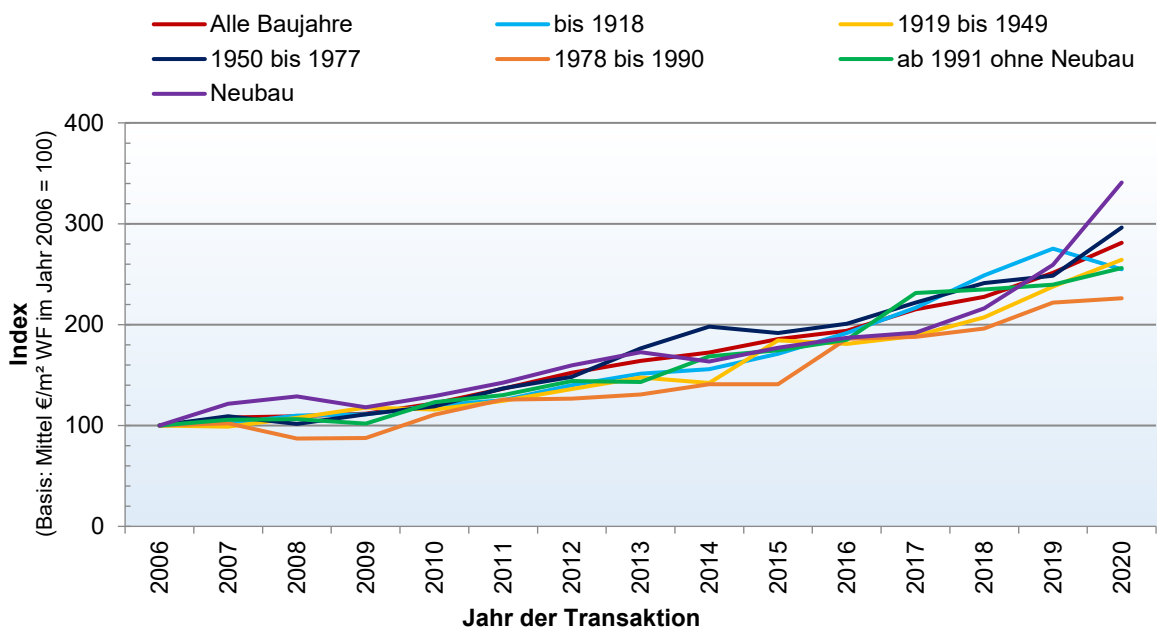
Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohnfläche] für Eigentumswohnungen ermittelt der Gutachterausschuss Indizes. Sie basieren auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeignete Transaktionen von unvermieteten Wohnungen, Dachgeschosswohnungen, 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 im Marktbericht 2020 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

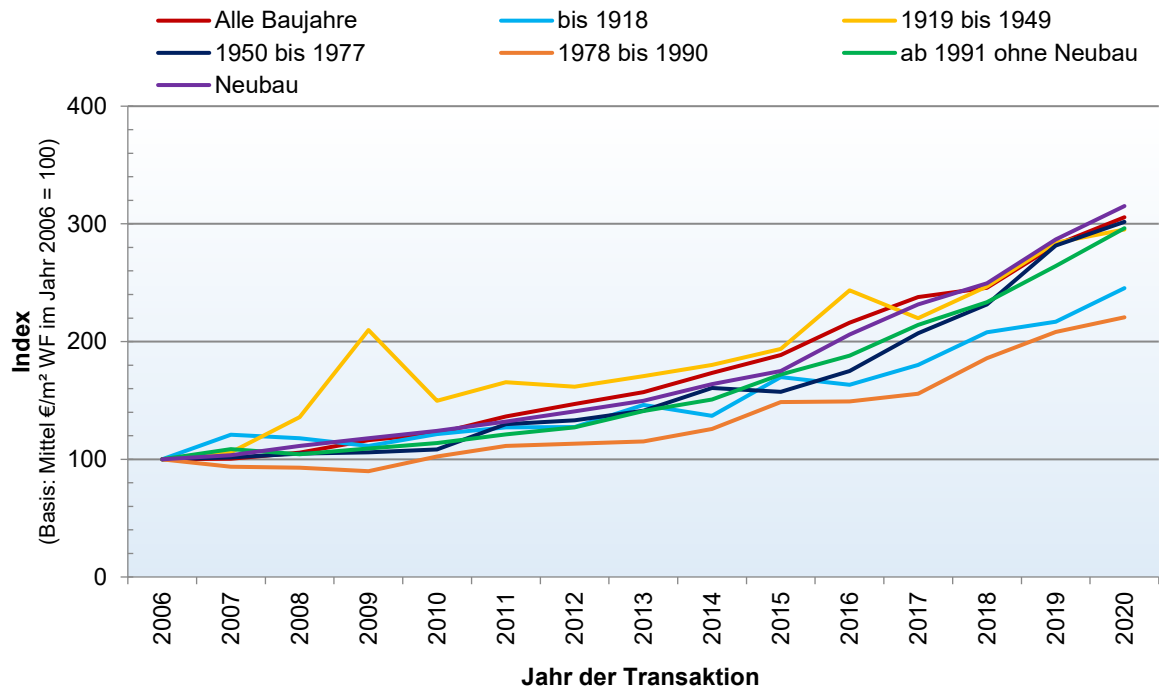
Bei der Baujahresklasse 1978 bis 1990 wurden in 2018 und 2019 Verkäufe aus einer Liegenschaft mit ungewöhnlicher Kaufpreisgestaltung nicht berücksichtigt. In 2020 wurde in der Baujahresklasse Neubau circa ein Drittel der Transaktionen in einer Liegenschaft verkauft. Zudem liegen alle diese Wohnungen oberhalb des neunten Geschosses.

	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	251	275	238	249	222	240	259
2020	281	255	264	296	226	256	341



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	282	217	284	282	208	264	287
2020	306	245	295	302	221	296	315

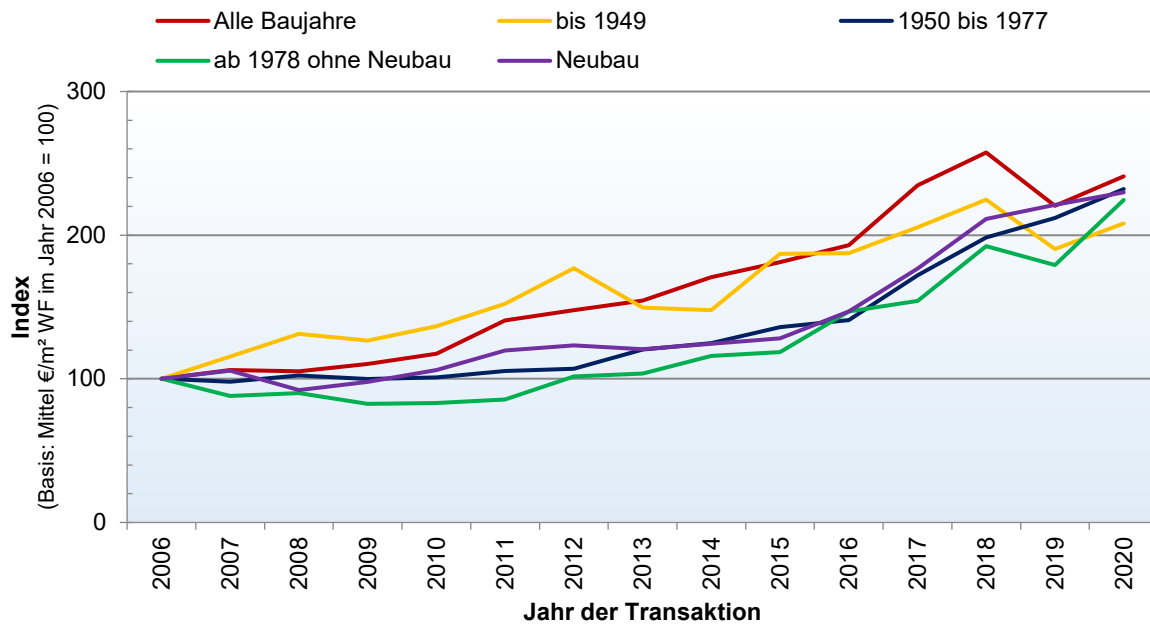


3.8.4.3 Eigentumswohnungen – einfache und sehr einfache Lage

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 über alle Baujahre 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	220	190	212	179	221
2020	241	208	232	224	230



3.9 Wertrelevante Daten

3.9.1 Bodenrichtwerte

3.9.1.1 Bodenrichtwertentwicklung

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

Bodenwertentwicklung zum 01.01.2021 (Basis: Bodenrichtwerte 2020)

Büronutzung

City - Bankenviertel	+ 0 %
City - Westend	+ 0 %
City - Innenstadt	+ 0 %
City-Rand	- 10 %
Subzentren	- 10 %
Sonstige Lagen	- 10 %

Geschäftslage Einzelhandel (o. Flughafen)

Citylage - Ia	- 10 %
Citylage - Ib	- 10 %
Citylage - Ic	- 10 %
Stadtteilzentren	- 5 %

Gewerbegebiete

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

Geschosswohnungsbaugebiete/ Historisch gewachsene Ortskerne - Ertragswertmarkt

Sehr gute Lage	+ 0 %
Gehobene Lage	+ 15 %
Mittlere Lage	+ 5 %
Einfache Lage	+ 5 %
Sehr einfache Lage	+ 5 %

Eigenheimgebiete/ Historisch gewachsene Ortskerne - Sachwertmarkt

Sehr gute Lage	+ 0 %
Gehobene Lage	+ 15 %
Mittlere Lage	+ 5 %
Einfache Lage	+ 5 %
Sehr einfache Lage	+ 5 %

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.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für Kleingartenflächen und Freizeitgärten wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke angelegt sind (Zäune, Obstbäume, etc.).

Lagen

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main nach Nutzungsarten und nach Preisstufen unterschieden. Die preisbildenden Aspekte sind von Käufer zu Käufer unterschiedlich. Es wurde nicht im Einzelfall geprüft, ob die nachfolgenden allgemeinen Kriterien für Wohnlageneinstufungen den jeweiligen Preisstufen des Gutachterausschusses entsprechen:

- Lärmimmissionen
- Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr
- Erreichbarkeit durch den Individualverkehr
- Nähe zu Kita und Schulen
- Wohnumfeldbegrünung
- Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen
- Gesellschaftslage
- Attraktivität der Nachbarbebauung
- Parkmöglichkeiten
- Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung
- Kulturelles Angebot
- Gastronomisches Angebot

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.

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.

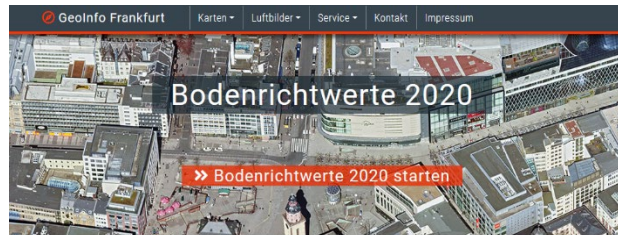
Büro:	Geschäftslagen:	Wohnen:	Gewerbe:
1 = City – Bankenviertel/ Westend	1 = Citylage 1a	1 = sehr gute Lage	1 = gute Lage (tlw. Handel)
2 = City – Innenstadt	2 = Citylage 1b	2 = gehobene Lage	
3 = City – Rand	3 = Citylage 1c	3 = mittlere Lage	3 = klassisch
4 = Subzentren	4 = Stadtteilzentren	4 = einfache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

Die Bodenrichtwerte 2010 bis 2020 sind flurstücksgenau und kostenlos im Internet unter

www.bodenrichtwerte.frankfurt.de

einsehbar.

Weitere Möglichkeiten, wie Sie Bodenrichtwerte erhalten können, finden Sie im Kapitel 4.3 (Seite 73).



Bodenrichtwerte 2010 bis 2018



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.

In Gebieten mit villenartiger Bebauung wird bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m² der volle 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

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

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

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

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

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

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. 44).

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

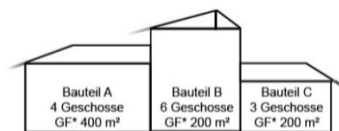
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte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

Querschnitt:

Nicht bebaubare Fläche 200 m ²		
Bauteil A 4 Geschosse GF* 400 m ²	Bauteil B 6 Geschosse GF* 200 m ²	Bauteil C 3 Geschosse GF* 200 m ²

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 tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Miete wurde die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten – vor allem Büroobjekte - wurde eine Vermietungsphase von bis zu drei Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wurde. Over-/Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 2,5 % vorgenommen. Bei strukturellem Leerstand werden diese Flächen im Ertrag nicht berücksichtigt. Dennoch erforderliche Bewirtschaftungskosten für diese Flächen werden in Ansatz gebracht.

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

Bei niedrigen Ist-Mieten wurden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um 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. 51 f.) wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2020 ermittelt. Die durch die HMietBVG 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 (ab 2018 zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten). 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. 69) 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: 2019 u. 2020**)

	BRW – schlüssel ¹	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Nutzfläche [m ²]
Bankenviertel/ Westend/	461	7	1,9	0,8	3,1	1,6	0,8	39	3.995
City- Innenstadt	462	9	1,1	0,3	2,0	1,2	0,6	32	4.722
City-Rand	463	8	1,6	0,6	2,7	1,8	0,7	39	14.469
Subzentren	464	10	2,8	0,9	5,3	2,5	1,2	40	13.899
Sonstige Lagen	465	1	..	..	..	..	..	..	..

¹Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonennummer

Die zugrunde gelegten Veräußerungen fanden in den Jahren 2019 und 2020 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!

2020 wurden weniger Kaufverträge beurkundet als im Vorjahr. Daher werden die Liegenschaftszinssätze insbesondere in den Lagen „Bankenviertel/Westend“ und „City-Innenstadt“ überwiegend durch Daten aus dem Jahr 2019 geprägt - der Einfluss der Liegenschaftszinssätze 2020 auf den Mittelwert ist bedeutend geringer. Betrachtet man die Jahre 2019 und 2020 separat, ist festzustellen, dass die Liegenschaftszinssätze je nach Lage zum Teil gesunken, teilweise aber auch gestiegen sind. Aufgrund der niedrigen Fallzahlen kann statistisch keine allgemeingültige Aussage zur Entwicklung abgeleitet werden.

Um die aktuelle Marktlage zu beurteilen, ist oftmals eine aktuelle Abfrage aus der Kaufpreissammlung erforderlich. Hierbei können auch die objektspezifischen Besonderheiten bei Vertragsabschluss (Miethöhe, Leerstand, etc.) 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: 2019 und 2020**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohnfläche [m ²]
sehr gut	14	3,0	1,1	4,4	3,2	1,1	36	1.089
gehoben	60	2,1	0,9	3,8	2,0	0,7	33	645
mittel	73	1,8	0,0	3,7	1,7	0,9	32	893
einfach/ sehr einfach	28	1,7	0,0	3,7	1,8	1,0	33	309

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 über den aktuellen 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: 2019 und 2020**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
sehr gut	6	2,6	1,5	3,1	2,9	0,7	33	637
gehoben	31	2,0	0,5	3,3	1,9	0,7	33	806
mittel	50	1,8	0,1	3,5	1,8	0,9	32	1.224
einfach/ sehr einfach	25	2,2	0,7	3,7	2,3	0,8	31	866

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2020 gerechnet!

Die Erläuterungen zu Kapitel 3.9.2.2, S. 50, finden hier ebenfalls Anwendung.

3.9.2.4 Handel

(bebaute Grundstücke, Handel, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2019 und 2020**)

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.

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Nutzfläche [m ²]
Alle Lagen	7	2,0	0,7	2,5	2,3	0,6	34	6.343

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2020 gerechnet!

3.9.2.5 Gewerbe

(bebaute Grundstücke, Gewerbe, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2019 und 2020**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Nutzfläche [m ²]
Alle Lagen	6	2,6	1,4	4,0	2,2	1,0	22	3.780

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 2020)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1.000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2020 (gültig bis 31.05.2022) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie,
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

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

3.9.2.6.1 Zentrale Lage

(100%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
Alle	7	-0,9	-2,8	0,9	-1,3	1,3	..

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	36	-0,7	-3,0	1,7	-0,4	1,2	25 Jahre
1950 - 1977	32	0,8	-1,2	2,8	0,8	1,2	30 Jahre
1978 - 1990	6	0,8	0,3	1,3	0,8	0,4	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	8	1,6	1,2	2,2	1,6	0,3	
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	69	0,9	-1,6	3,1	1,0	1,1	25 Jahre
1950 - 1977	56	1,2	-0,6	3,0	1,1	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	17	0,8	0,1	1,3	0,8	0,4	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	29	1,3	0,4	2,3	1,2	0,5	
Neubau	36	1,5	0,3	2,4	1,9	0,7	

3.9.2.7 Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., **Daten: 2020**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,
Verwendung Mietspiegel 2020 (gültig bis 31.05.2022) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie,
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

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

Es ist zu beachten, dass eine Erhöhung der Bodenrichtwerte, vor allem bei Altbauten, den
Liegenschaftszinssatz beeinflusst. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob, z.B. bei Stilaltbauten in
besten 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	81	-0,5	-2,5	2,0	-0,7	1,1	25 Jahre
1950 - 1977	100	0,7	-2,8	2,9	0,8	1,0	30 Jahre
1978 - 1990	9	1,5	0,5	3,4	1,4	0,9	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	46	0,8	-0,4	1,8	0,8	0,5	
Neubau	98	-0,1	-1,0	0,7	-0,2	0,5	

3.9.2.7.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	31	0,7	-4,4	7,9	-0,2	3,4	25 Jahre
1950 - 1977	101	1,0	-1,0	3,2	1,0	1,0	30 Jahre
1978 - 1990	26	0,9	-0,9	3,8	0,8	1,1	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	37	1,1	0,1	2,0	1,0	0,5	
Neubau	39	0,8	0,0	2,3	0,7	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	45	-0,9	-2,9	1,0	-1,0	1,0	25 Jahre
1950 - 1977	263	0,7	-1,9	4,2	0,6	1,2	30 Jahre
1978 - 1990	27	0,1	-1,4	2,0	0,2	0,7	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	157	0,6	-0,5	1,9	0,6	0,5	
Neubau	354	0,6	-0,1	1,4	0,6	0,4	

3.9.2.8 Spezialimmobilien

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

Kategorie	Liegenschaftszinssatz			Rohertragsfaktor*			Gesamtnutzungsdauer
	von	Schwerpunkt	bis	von	Schwerpunkt	bis	
Discounter/ Fachmärkte	2,75	4,50	5,50	14,5	16,5	21,0	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, monatl. Miete 12 €/m ² , 144.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 3.000 m ² Fläche, 400 €/m ² BRW, 1.200.000 € Bodenwert, RND 28 Jahre						
Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel	2,75	4,50	5,25	15,5	17,5	22,5	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, monatl. Miete 10 €/m ² , 240.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 7.000 m ² Fläche, 400 €/m ² BRW, 2.800.000 € Bodenwert, RND 28 Jahre						
Gewerbe/ Werkstätten	5,00	5,75	6,75	11,5	13,0	14,0	30-40 Jahre
Anforderungen:	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	2.000 m ² NF, monatl. Miete 8 €/m ² , 192.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 3.000 m ² Fläche, 250 €/m ² BRW, 750.000 € Bodenwert, RND 28 Jahre						
Pflegeheim	3,00	4,00	4,75	17,0	19,0	22,5	40-50 Jahre
Anforderungen:	Ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m ² NF, monatl. Miete 13 €/m ² , 1.170.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 9.000 m ² Fläche, 1.300 €/m ² BRW/ WGFZ 1,0, 11.700.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Hotel	2,50	4,00	4,75	15,5	17,0	21,5	40-50 Jahre
Anforderungen:	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m ² NF, monatl. Miete 16 €/m ² , 1.440.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 4.500 m ² Fläche, 900 €/m ² BRW/ WGFZ 2,0, 4.050.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Logistik	1,75	3,25	5,00	15,0	19,5	24,5	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, monatl. Miete 7 €/m ² , 630.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 10.000 m ² Fläche, 200 €/m ² BRW, 2.000.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Studentenwohnheim/ Mikroappartements	2,50	3,25	3,75	20,5	22,5	26,5	40-50 Jahre
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m ² NF, monatl. Miete 20 €/m ² , 1.800.000 € Jahresrohertrag, 12% BWK 4.500 m ² Fläche, 2.000 €/m ² BRW/ WGFZ 2,0, 9.000.000 € Bodenwert, RND 50 Jahre						
betreutes Wohnen	2,00	2,75	4,75	16,0	22,0	25,5	40-50 Jahre
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m ² NF, monatl. Miete 15 €/m ² , 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 4.500 m ² Fläche, 2.000 €/m ² BRW/ WGFZ 2,0, 9.000.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						

*Rohertragsfaktor gerechnet und gerundet

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 Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen.

3.9.3.1 Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen), geeignete KV, 90%-Stichprobe, **Daten: 2020**)

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							
39	3.778	1.956	6.849	3.434	1.090	30	422
Baujahr 1919 – 1949							
9	3.935	2.135	5.521	4.000	1.162	29	375
Baujahr 1950 – 1977							
42	3.604	2.222	5.944	3.494	862	31	592
Baujahr 1978 – 1990							
0	-	-	-	-	-	-	-
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten							
3	4.278	3.906	4.556	4.374	335	57	7.478
Baujahr Neubauten							
0	-	-	-	-	-	-	-

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr bis 1918	0,0	38,5	41,0	20,5	0,0
Baujahr 1919-1949	0,0	44,4	44,4	11,1	0,0
Baujahr 1950-1977	14,3	31,0	52,4	2,4	0,0
Baujahr 1978-1990	-	-	-	-	-
Baujahr ab 1991 o. Neubau	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
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							
10	6.048	2.594	9.540	5.282	2.482	33	624
Gehobene Lage							
33	4.395	2.719	6.635	4.257	1.002	32	575
Mittlere Lage							
39	3.396	2.425	4.556	3.350	565	31	999
Einfache Lage							
9	2.731	1.956	3.378	2.761	502	33	292
Sehr einfache Lage							
0	-	-	-	-	-	-	-

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]					
	bis 1918	1919- 1949	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	40,0	0,0	60,0	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	42,4	12,1	45,5	0,0	0,0	0,0
Mittlere Lage	41,0	5,1	46,2	0,0	7,7	0,0
Einfache Lage	77,8	11,1	11,1	0,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	-	-	-	-	-	-

3.9.3.2 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2020)

Gebädefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Baujahr vor 1919							
0	-	-	-	-	-	-	-
Baujahr 1919 – 1949							
38	4.770	2.536	7.294	4.697	954	28	83
Baujahr 1950 – 1977							
30	4.634	2.857	7.147	4.261	1.130	30	110
Baujahr 1978 – 1990							
8	4.376	3.539	5.443	4.501	578	38	151
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten							
22	5.061	3.309	6.898	4.892	943	54	137
Baujahr Neubauten							
8	8.075	7.104	9.161	8.165	687	70	133

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr bis 1918	-	-	-	-	-
Baujahr 1919-1949	2,6	28,9	68,4	0,0	0,0
Baujahr 1950-1977	3,3	30,0	60,0	6,7	0,0
Baujahr 1978-1990	0,0	37,5	37,5	25,0	0,0
Baujahr ab 1991 o. Neubau	0,0	4,5	86,4	9,1	0,0
Neubau	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0

Gebädefaktoren nach Lagen

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Sehr gute Lage							
4	9.012	6.012	17.301	6.367	5.532	37	123
Gehobene Lage							
24	5.631	4.000	7.466	5.584	1.001	32	99
Mittlere Lage							
67	4.686	2.857	7.397	4.500	969	38	110
Einfache Lage							
7	3.948	2.658	5.382	4.035	882	38	127
Sehr einfache Lage							
0	-	-	-	-	-	-	-

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]					
	bis 1918	1919- 1949	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	0,0	50,0	25,0	25,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	0,0	45,8	37,5	12,5	4,2	0,0
Mittlere Lage	0,0	37,3	26,9	4,5	28,4	3,0
Einfache Lage	0,0	0,0	28,6	42,9	28,6	0,0
Sehr einfache Lage	-	-	-	-	-	-

Diese Daten dienen nur einem Marktüberblick. Um sie als Vergleichswerte für Verkehrswertgutachten heranziehen zu können, bedarf es der Beachtung weiterer Einflussgrößen u.a. der Wohnungsgröße und der Grundstücksgröße. Wie im Kapitel 3.9.5, Seite 61 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: 2020)

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.

Der Einfluss von Bautyp und Baujahr ist nach Auffassung des Gutachterausschusses größer als der Einfluss der Restnutzungsdauer.

Es wird aufgrund des Stichprobenumfanges 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)							
79	29,3	16,3	42,2	28,8	5,7	33	793
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
48	29,3	18,9	41,7	30,0	6,2	33	1.081
Büro- und Verwaltungsgebäude							
12	24,3	13,6	32,5	25,2	5,1	37	14.989

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

Lage	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	7,6	8,3	0,0
Gehoben	34,2	33,3	16,7
Mittel	46,8	41,7	50,0
Einfach	11,4	8,3	33,3
Sehr einfach	0,0	8,3	0,0

Beim Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäusern (Wohnen) setzt sich die kontinuierliche Steigerung der Vorjahre im Jahr 2020 weiter fort. (2019: 28,2, 2018: 27,0, 2017: 25,8, 2016: 21,6). Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche ist gegenüber 2019 wieder leicht gestiegen und liegt 2020 bei rund 793 m² (2019: 619 m², 2018: 755 m², 2017: 803 m², 2016: 880 m²).

Bei gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern ist der Ertragsfaktor 2020 mit 29,3 gegenüber dem Vorjahr stärker gestiegen, als bei reinen Wohngebäuden (2019: 27,1, 2018: 26,2, 2017: 18,9, 2016: 21,4). Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche ist 2020 mit rund 1.080 m² etwas größer als 2019 (2019: 950 m², 2018: 1.290 m², 2017: 715 m², 2016: 890 m²).

Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden war in den letzten Jahren ebenfalls ein stetiger Anstieg der Ertragsfaktoren zu verzeichnen (2019: 26,5, 2018: 20,1, 2017: 18,6, 2016: 16,8). 2020 war mit einem Ertragsfaktor von 24,3 erstmals wieder ein Rückgang zu beobachten. Die durchschnittliche Nutzfläche lag dabei 2020 mit fast 15.000 m² höher als in den Vorjahren (2019: 8.720, 2018: 9.110 m², 2017: 16.060 m², 2016: 10.069 m²).

3.9.4.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
9	27,9	22,1	36,6	25,2	6,0	22	397
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
6	24,0	17,2	32,2	23,1	7,3	22	508
Büro- und Verwaltungsgebäude							
0	-	-	-	-	-	-	-

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	0,0	0,0	-
Gehoben	22,2	16,7	-
Mittel	77,8	33,3	-
Einfach	0,0	16,7	-
Sehr einfach	0,0	33,3	-

3.9.4.3 Einfamilienwohnhäuser

(Bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, Daten 2020)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m²,

Verwendung Mietspiegel 2020 (gültig bis 31.05.2022) Netto-Basismiete zzgl. 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	7	80,4	44,0	112,4	82,4	25,7

Überwiegend Baujahr vor 1949 in Bockenheim, mittlere Wohnfläche 164 m², mittlere Grundstücksgröße 395 m²

3.9.4.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung
bis 1949	37	45,9	28,7	74,8	43,7	11,9
1950 - 1977	34	38,0	19,2	54,1	39,4	10,5
1978 - 1990	6	38,5	33,4	46,0	38,8	4,7
ab 1991 o. Neubau	8	36,6	32,7	43,4	36,5	3,8
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	68	34,2	18,4	50,6	33,7	7,1
1950 - 1977	56	33,1	20,3	48,0	32,5	6,3
1978 - 1990	18	34,9	26,3	43,7	34,0	4,9
ab 1991 o. Neubau	30	39,5	29,3	51,1	38,4	6,3
Neubau	34	41,8	31,6	60,5	36,0	10,0

3.9.4.4 Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., **Daten: 2020**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,
Verwendung Mietspiegel 2020 (gültig bis 31.05.2022) Netto-Basismiete zzgl. 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	84	55,6	30,4	84,0	57,6	13,6
1950 - 1977	97	50,8	32,4	77,1	49,0	9,2
1978 - 1990	9	42,0	28,3	62,1	36,0	11,8
ab 1991 o. Neubau	45	53,7	35,0	78,5	50,0	11,3
Neubau	96	76,5	55,6	103,3	75,4	11,9

3.9.4.4.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard-abweichung
bis 1949	32	43,2	5,5	70,2	46,9	21,0
1950 - 1977	101	37,7	21,9	55,2	37,2	8,0
1978 - 1990	24	34,9	19,6	48,8	34,6	6,7
ab 1991 o. Neubau	35	42,8	30,4	58,4	41,2	7,4
Neubau	39	58,1	33,3	75,4	59,7	10,2

3.9.4.4.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard-abweichung
bis 1949	43	37,5	24,9	51,3	38,1	6,7
1950 - 1977	260	33,0	15,7	49,6	32,9	7,6
1978 - 1990	26	39,9	28,9	51,0	40,6	5,8
ab 1991 o. Neubau	153	47,5	29,2	64,9	48,9	9,3
Neubau	349	54,7	38,9	72,2	54,2	7,8

3.9.4.5 Mehrfamilienhäuser

(Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Mehrfamilienhäuser, Daten: 2020)

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	27	34,6	19,6	52,4	34,1	6,8
1950 - 1977	18	30,1	21,8	43,0	28,9	6,7
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	6	28,3	19,0	33,7	29,3	5,6
1950 - 1977	11	27,5	16,3	42,0	27,5	6,8
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	36	28,0	17,8	37,7	27,9	4,9
1950 - 1977	30	27,7	18,9	37,2	28,5	4,9
1978 - 1990	0	-	-	-	-	-
ab 1991 o. Neubau	3	31,6	24,3	41,0	29,4	8,6
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. 45) berücksichtigt.
- Es wurden nur Kaufverträge mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. € herangezogen.
- Die Außenanlagen wurden abhängig von Gebäudetyp und Grundstücksgröße in Ansatz gebracht:
 - Reihemittelhäuser 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.

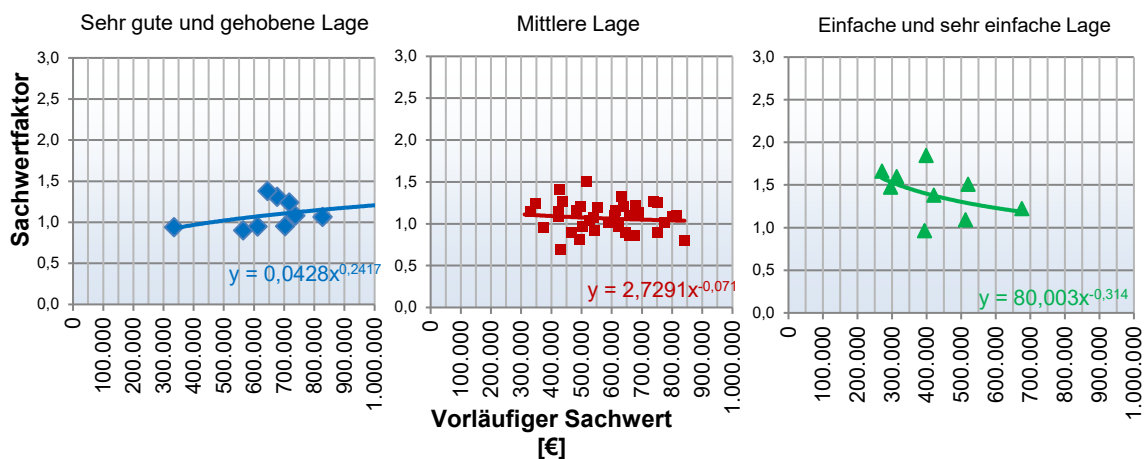
Alle folgenden Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2020 ermittelt, Sachwertfaktoren aus dem Jahr 2019 wurden entsprechend angepasst.

3.9.5.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Bungalows u. Villen, **Daten 2019 u. 2020**)

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			1,61
300.000		1,11	1,53
350.000		1,10	1,45
400.000		1,09	1,39
450.000		1,08	1,34
500.000	1,02	1,07	1,30
550.000	1,04	1,07	
600.000	1,07	1,06	
650.000	1,09	1,06	
700.000	1,11	1,05	
Kauffälle			
	9	37	9
Bestimmtheitsmaß R²			
	0,16	0,01	0,20
Ø Sachwertfaktor			
	1,09	1,08	1,42
Ø vorläufiger Sachwert [€]			
	650.000	580.000	420.000
Ø Grundstücksgröße [m²]			
	470	510	510
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	<= 1.000 m ²	<= 1.000 m ²	<= 1.000 m ²
Ø BRW [€/m²]			
	1.007	896	536
(BRW Minimum – Maximum)			
	(900 – 1.200)	(750 - 970)	(480 - 620)
Ø RND [Jahre]			
	33	31	30
Ø BGF [m²]			
	345	311	309
Ø Wohnfläche [m²]			
	156	153	167
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	100-500 m ²	100-500 m ²	100-500 m ²
Ø Wert Außenanlage [€]			
	17.350	13.650	17.800
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]			
	5,3	4,5	6,6
Ø Wert Nebengebäude [€]			
	0,00	618,48	20.585,64
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP			
	57,42	62,57	41,87
Ø Gebädefaktor [€/m²]			
	4.640	4.240	4.240
(bereinigter KP/Wohnfläche)			
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]			
	3.250 – 6.150	2.150 – 7.400	2.900 – 6.200

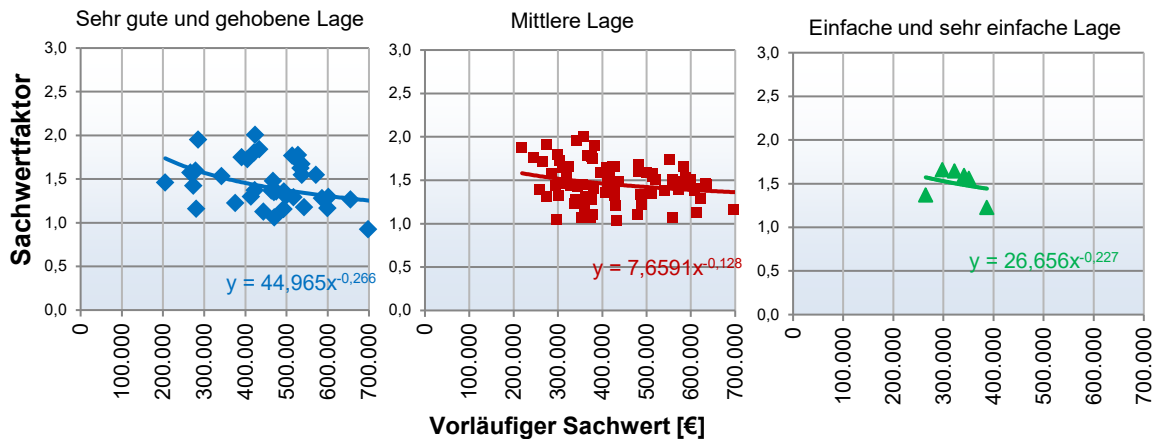


3.9.5.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten 2019 und 2020**)

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			
250.000	1,75	1,61	
300.000	1,65	1,56	1,59
350.000	1,57	1,52	1,52
400.000	1,51	1,49	1,47
450.000	1,45	1,47	1,43
500.000	1,41	1,45	
550.000	1,37	1,43	
600.000	1,34	1,41	
650.000	1,31	1,40	
700.000	1,28	1,38	
	1,25		
Kauffälle			
	38	85	6
Bestimmtheitsmaß R²			
	0,17	0,06	0,06
Ø Sachwertfaktor			
	1,44	1,47	1,51
Ø vorläufiger Sachwert [€]			
	470.000	440.000	330.000
Ø Grundstücksgröße [m²]			
	320	290	460
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	<= 750 m ²	<= 750 m ²	<= 750 m ²
Ø BRW [€/m²]			
	1.085	879	535
(BRW Minimum – Maximum)			
	(970 – 1.700)	(750 - 990)	(480 - 580)
Ø RND [Jahre]			
	34	45	39
Ø BGF [m²]			
	258	255	215
Ø Wohnfläche [m²]			
	128	138	107
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	100-300 m ²	100-300 m ²	100-300 m ²
Ø Wert Außenanlage [€]			
	9.300	10.000	8.450
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]			
	3,9	3,8	4,2
Ø Wert Nebengebäude [€]			
	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP			
	47,03	38,15	43,72
Ø Gebädefaktor [€/m²]			
	5.250	4.710	4.700
(bereinigter KP/Wohnfläche)			
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]			
	2.550 – 7.550	2.850 – 7.400	3.750 – 5.950

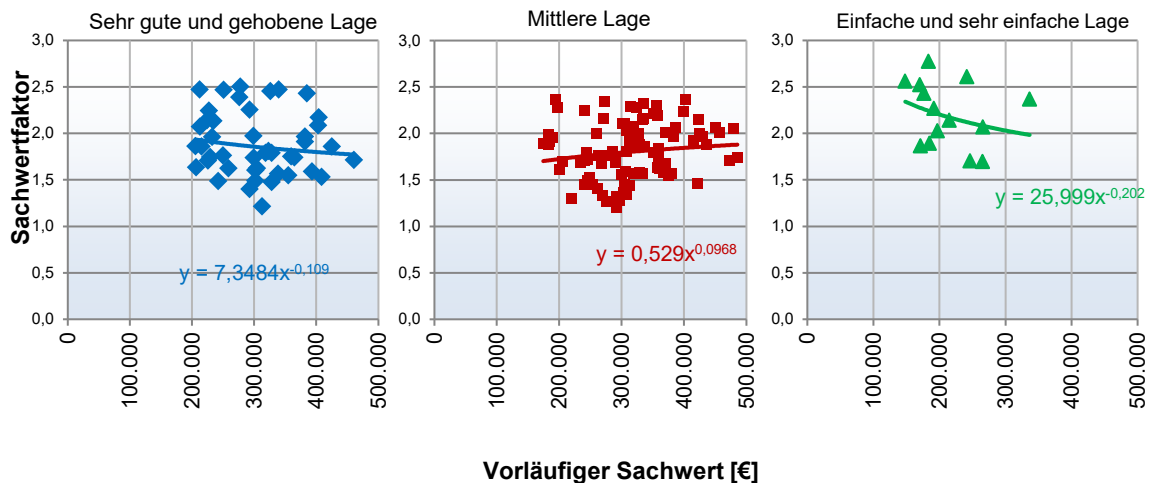


3.9.5.3 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten 2019 und 2020**)

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		1,68	2,34
200.000	1,94	1,72	2,21
250.000	1,90	1,76	2,11
300.000	1,86	1,79	2,04
350.000	1,83	1,82	
400.000	1,80	1,84	
450.000	1,78	1,87	
500.000		1,88	
550.000			
600.000			
650.000			
700.000			
<hr/>			
Kauffälle	44	88	14
Bestimmtheitsmaß R ²	0,02	0,02	0,08
Ø Sachwertfaktor	1,89	1,82	2,21
Ø vorläufiger Sachwert [€]	300.000	320.000	210.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	210	200	190
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.035	887	528
(BRW Minimum – Maximum)	(970 – 2.200)	(750 - 960)	(420 - 580)
Ø RND [Jahre]	32	41	37
Ø BGF [m ²]	219	229	227
Ø Wohnfläche [m ²]	117	127	121
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlage [€]	5.850	6.700	6.000
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,1	3,1	3,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	34,20	29,44	20,21
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4.940	4.580	3.970
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]	3.250 – 7.300	2.450 – 7.850	2.650 – 7.600



3.9.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Zwischen dem 01.01.2020 und dem 31.12.2020 wurden insgesamt 221 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert.

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

Davon wurden 169 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden kann. Basierend auf diesen 169 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 5 Verkäufen Ø 1,52 (Minimum 1,13 und Maximum 1,90).

Bei Gebäuden mit Baujahren **zwischen 1950 und 1977** liegen insgesamt 70 Fälle vor. Der Sachwertfaktor liegt für diese 70 Objekte im Mittel bei 1,23. 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	22	35
	Mittelwert	1,18	1,28
	Minimum	0,60	0,81
	Maximum	1,96	2,13

In der Baujahresklasse „**1919 bis 1949**“ wurden insgesamt 26 Objekte verkauft. 24 Objekte davon mit einer Wohn-/Nutzfläche von bis 400 m². Der Sachwertfaktor liegt bei diesen Verkäufen Ø 1,44 (Minimum 0,89 und Maximum 2,25).

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	1	7	17	12
	Mittelwert	..	1,05	1,64	1,47
	Minimum	..	0,51	0,97	0,98
	Maximum	..	1,25	3,09	1,80
	400 - 1.000 m²				
	Anzahl	4	15	7	3
	Mittelwert	1,00	1,10	1,25	1,28
	Minimum	0,91	0,86	0,89	0,86
	Maximum	1,08	1,64	2,05	1,61

In den sehr guten und gehobenen Lagen liegt der Sachwertfaktor niedriger als in den übrigen Lagen. Dies kann unter anderem auch an den in 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 2020 wurden insgesamt 4 Objekte mit einem Verkehrswert von über 10 Mio. € verkauft. Bei diesen liegt der mittlere SWF bei 1,51 (Spanne 1,13 bis 2,11).

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 angemessenen 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. 61). 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 €
Angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 3,5 %
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: $\frac{(465 \text{ m}^2 \times 6,72 \text{ €}) + (215 \text{ m}^2 \times 0,67 \text{ €})}{680 \text{ m}^2} = 4,81 \text{ €/m}^2$

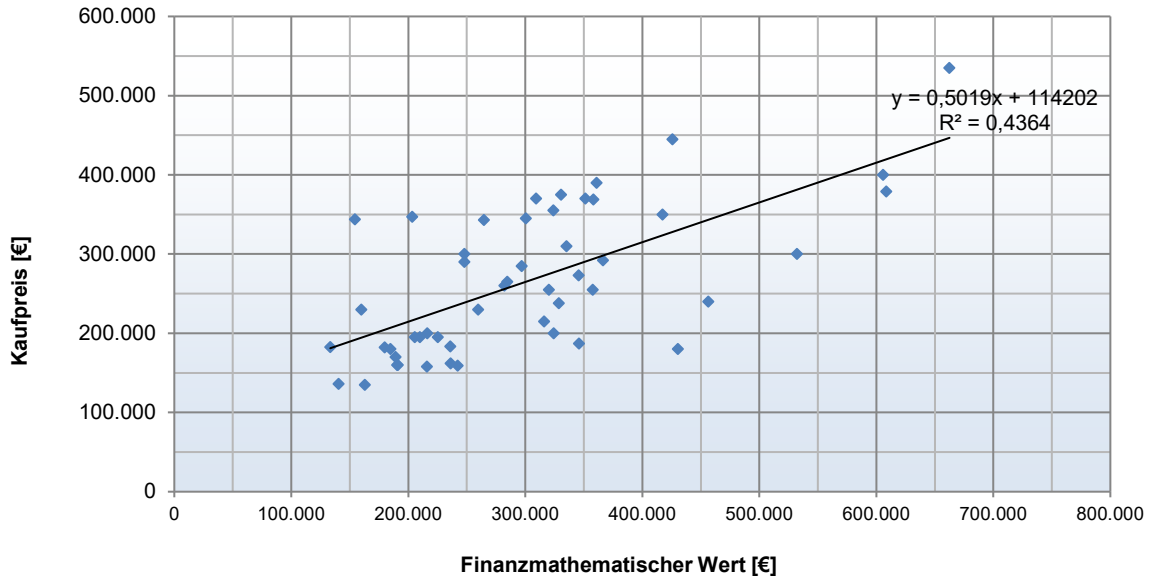
Differenz Erbbauzins: $19,51 \text{ €} - 4,81 \text{ €} = 14,70 \text{ €/m}^2$

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. 67) $0,5019 \times 425.090 \text{ €} + 114.202 = 327.555 \text{ €}$

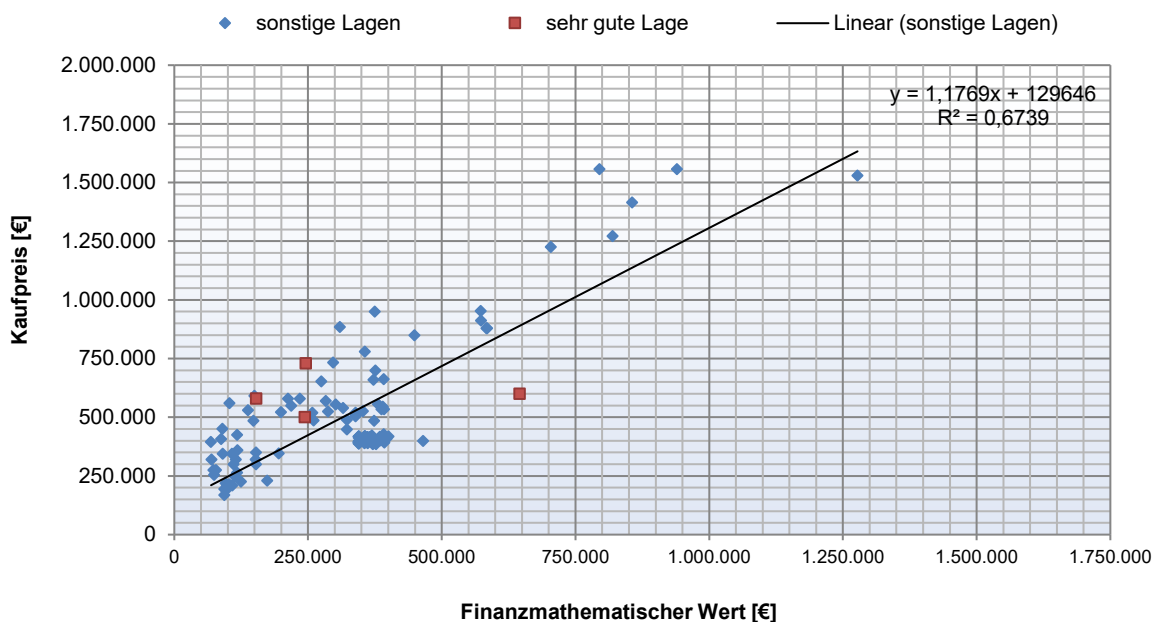
3.9.7.1 Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell in Siedlungsgebieten

Daten aus den Jahren 2019 und 2020; Umfang: 50 Fälle, davon 50 % aus 2020
 Grundstücksgröße: 154 m² bis 1.150 m², Wohnfläche: 58 m² bis 244 m²
 Laufzeit des Erbbauvertrages: Ablauf nach M 84, je nach Gebiet im Jahr 2107-2115
 Baujahre: 1932 bis 1977; Mittelwert: 1945, Kaufpreise unter 1 Mio. €
 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 2019 und 2020; Umfang: 119 Fälle, davon rund 73 % aus 2020
 Grundstücksgröße: 91 m² bis 465 m², Wohnfläche: 62 m² bis 301 m²
 Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 4 bis 103 Jahre, Mittelwert: 81 Jahre
 Baujahre: 1918 bis 2020, Mittelwert: 1989
 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.

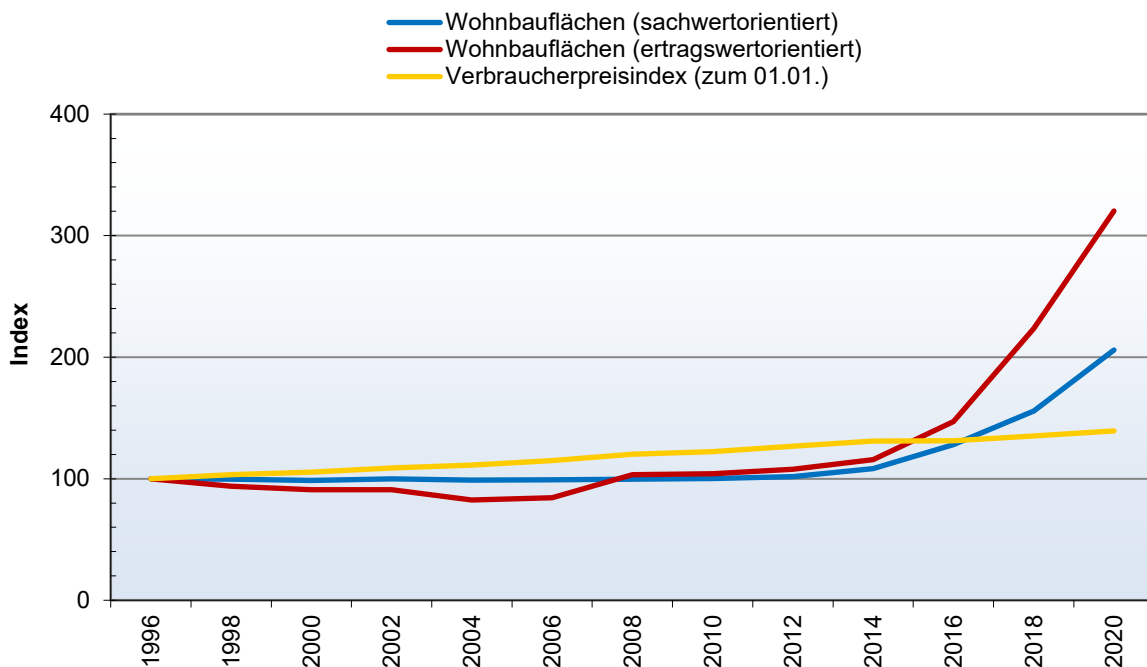


3.9.7.3 Vergleichsfaktoren

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 ist für den Erwerber die eine oder andere Variante wirtschaftlicher.

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. Für die Kapitalisierung und Diskontierung im Münchner Verfahren werden entsprechende Zinssätze benötigt. Der Gutachterausschuss Frankfurt geht davon aus, dass für die Diskontierung der Liegenschaftszinssatz und für die Kapitalisierung von dem langfristigen Kapitalmarktzinssatz zzgl. einer Inflationsanpassung auszugehen ist. Dies führt in der Regel zu plausiblen Ergebnissen. Ob diese Ergebnisse marktgerecht sind, hängt allerdings davon ab, ob sich der Sachwert primär aus dem Gebäudewert oder aus dem Bodenwert zusammensetzt und wie hoch der Anteil des Erbbauzinses an den erzielbaren Mieterträgen ist.



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

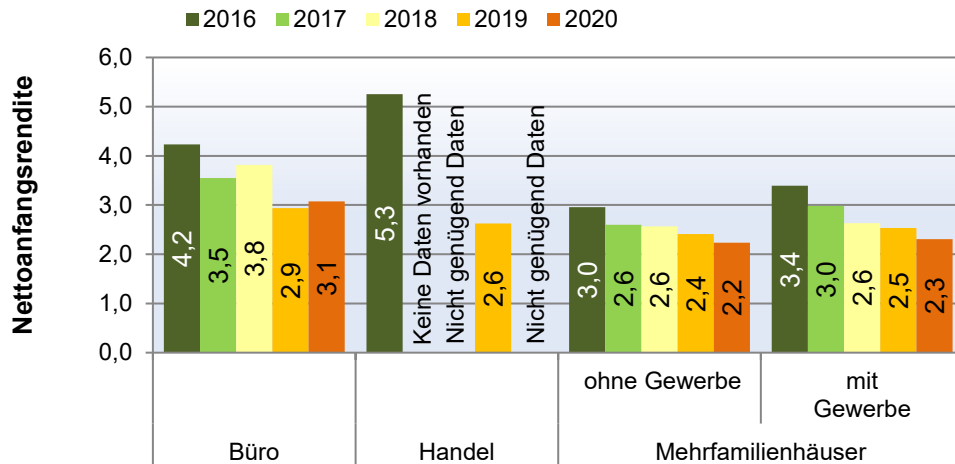
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

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 zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten) und enthalten entgegen der Definition der gif das Mietausfallwagnis.



Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen	Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen			
	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe
2016	35	3	79	47
2017	34	0	81	58
2018	31	2	76	57
2019	24	6	90	60
2020	12	2	86	51

Die Entwicklung der Nettoanfangsrenditen zeigt in den letzten Jahren eine deutlich fallende Tendenz. Lediglich im Bürosegment war 2018 und 2020 eine geringfügig steigende Tendenz erkennbar. Die Nettoanfangsrenditen im Handelssektor sind sehr unterschiedlich. Einflüsse auf die Nettoanfangsrenditen sind lage- und branchenabhängig. Diese Anhängigkeiten haben sich durch die Corona-Pandemie verstärkt.

Die sinkende Nettoanfangsrendite im reinen Mehrfamilienhausbereich in den letzten Jahren 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 und 2020 auf dem Niveau der Nettoanfangsrenditen von reinen Mehrfamilienhäusern.

3.9.8.1.1 Büronutzung

(90%-Stichprobe, bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Büronutzung, Daten: 2020)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
sehr gut	0	-	-	-	-	-	-
gehoben	2	..	..	..	..	..	..
mittel	6	3,0	2,2	3,8	3,1	0,6	5.877
einfach	5	3,8	2,9	5,7	3,2	1,1	2.916
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-

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: 2020)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
sehr gut	8	2,5	0,5	4,8	2,7	1,4	5.186
gehoben	30	1,9	0,8	2,9	2,1	0,7	4.603
mittel	40	2,5	1,3	3,4	2,6	0,6	3.382
einfach	9	2,1	1,5	3,1	1,9	0,6	2.886
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-

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 [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
sehr gut	5	0,9	-0,1	2,5	0,6	1,2	7.070
gehoben	15	2,4	1,7	3,2	2,4	0,4	4.963
mittel	23	2,0	0,8	3,3	1,9	0,7	3.735
einfach	7	3,1	1,9	4,1	3,0	0,8	2.930
sehr einfach	5	4,0	3,3	4,6	4,0	0,5	2.804

3.9.8.2 Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, **Daten: 2020**)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2020 (gültig bis 31.05.2022) Netto-Basismiete zzgl. 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	7	1,1	0,7	1,9	1,0	0,4

Überwiegend Baujahr vor 1949 in Bockenheim, mittlere Wohnfläche 164 m², mittlere Grundstücksgröße 395 m²

3.9.8.2.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	39	1,8	0,8	2,8	1,8	0,5
1950 - 1977	33	2,1	1,3	3,3	1,9	0,6
1978 - 1990	6	2,1	1,7	2,4	2,0	0,2
ab 1991 o. Neubau	8	2,2	1,8	2,4	2,2	0,2
Neubau	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	73	2,3	1,2	3,7	2,2	0,5
1950 - 1977	55	2,3	1,5	3,1	2,4	0,4
1978 - 1990	19	2,3	1,7	3,0	2,3	0,3
ab 1991 o. Neubau	30	2,0	1,5	2,7	2,0	0,3
Neubau	36	2,0	1,2	2,5	2,1	0,4

3.9.8.3 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., **Daten: 2020**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,
Verwendung Mietspiegel 2020 (gültig bis 31.05.2022) Netto-Basismiete zzgl. 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 [%]	Standardabweichung
bis 1949	84	1,4	0,6	2,3	1,3	0,4
1950 - 1977	110	1,5	0,8	3,0	1,5	0,4
1978 - 1990	10	1,9	1,1	2,8	1,9	0,6
ab 1991 o. Neubau	46	1,5	0,9	1,9	1,5	0,3
Neubau	93	1,0	0,7	1,3	1,0	0,2

3.9.8.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	32	2,3	0,6	6,6	1,6	1,7
1950 - 1977	104	2,0	1,1	2,9	2,0	0,4
1978 - 1990	26	2,2	1,3	3,9	2,2	0,5
ab 1991 o. Neubau	37	1,8	1,2	2,4	1,7	0,3
Neubau	39	1,4	1,0	2,3	1,3	0,3

3.9.8.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	46	2,0	1,2	3,0	1,9	0,4
1950 - 1977	268	2,3	0,9	4,4	2,2	0,7
1978 - 1990	27	1,9	1,3	2,6	1,8	0,3
ab 1991 o. Neubau	159	1,6	1,0	2,6	1,5	0,4
Neubau	355	1,4	1,0	1,9	1,4	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 2021

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).

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 2021

Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 ff Bewertungsgesetz für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main 2021

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. 73). Die Werte für 2021 (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) sowie den folgenden Paragraphen 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 2021 und den dort veröffentlichten statistischen Daten.

1.1 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke

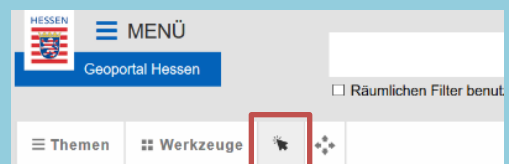
Eine generelle Abhängigkeit von der Grundstückstiefe besteht nicht.

1.1.1 Bodenrichtwerte

Es besteht die Möglichkeit die Richtwertkarte kostenfrei 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 jeweils aktuellsten Bodenrichtwerte auch unter www.boris.hessen.de flurstücksgenau einsehen. Informationen zum jeweiligen Bodenrichtwert erhalten Sie hier über den Info-Knopf „Datenabfrage“ in der Menüleiste oberhalb des Kartenbildes und einen Klick in die betroffene Richtwertzone..



1.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Regelung kann nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone mit den Ziffern 41xx oder 49x1 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 44 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 45) 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 45) 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	5.458	6.005	6.553	7.100	7.648	8.196	8.743	9.701	11.070	14.493
80	4.548	4.959	5.370	5.780	6.191	6.602	7.012	7.731	8.758	11.325
90	4.245	4.610	4.975	5.340	5.705	6.070	6.435	7.074	7.987	10.269
100	4.002	4.331	4.660	4.988	5.317	5.645	5.974	6.549	7.370	9.424
110	3.804	4.103	4.401	4.700	4.999	5.297	5.596	6.119	6.866	8.732
120	3.639	3.913	4.186	4.460	4.734	5.008	5.281	5.761	6.445	8.156
130	3.499	3.752	4.004	4.257	4.510	4.762	5.015	5.458	6.089	7.669
140	3.379	3.614	3.848	4.083	4.318	4.552	4.787	5.198	5.784	7.251
150	3.275	3.494	3.713	3.932	4.151	4.370	4.589	4.972	5.520	6.889
160	3.184	3.389	3.595	3.800	4.005	4.211	4.416	4.775	5.289	6.572
170	3.104	3.297	3.490	3.684	3.877	4.070	4.263	4.602	5.085	6.293
180	3.032	3.215	3.397	3.580	3.763	3.945	4.128	4.447	4.903	6.044
190	2.969	3.142	3.314	3.487	3.660	3.833	4.006	4.309	4.741	5.822
200	2.911	3.075	3.240	3.404	3.568	3.733	3.897	4.184	4.595	5.622
über 200	2.769	2.912	3.055	3.197	3.340	3.483	3.626	3.876	4.233	5.126

**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	0,44	0,51	0,61	0,71	0,80	0,90	0,99	1,09
	100	0,47	0,53	0,63	0,72	0,82	0,92	1,01	1,11
	150	0,54	0,58	0,67	0,77	0,87	0,96	1,06	1,15
	200	0,61	0,62	0,72	0,81	0,91	1,01	1,10	1,20
	250	0,68	0,67	0,76	0,86	0,96	1,05	1,15	1,24
	300	0,76	0,71	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,29
	350	0,83	0,76	0,85	0,95	1,04	1,14	1,24	1,33
	400	0,90	0,80	0,90	0,99	1,09	1,19	1,28	1,38
	450	0,97	0,85	0,94	1,04	1,13	1,23	1,33	1,42
	500	1,04	0,89	0,99	1,08	1,18	1,28	1,37	1,47
	550	1,11	0,94	1,03	1,13	1,22	1,32	1,42	1,51
	600	1,19	0,98	1,08	1,17	1,27	1,37	1,46	1,56
	650	1,26	1,03	1,12	1,22	1,31	1,41	1,51	1,60
	700	1,33	1,07	1,17	1,26	1,36	1,45	1,55	1,65
	über 700	2,05	1,52	1,62	1,71	1,81	1,90	2,00	2,10

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

$$4.510 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,90 = \mathbf{499.257 \text{ €}}$$

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 0,6** 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	5.562	6.013	6.464	6.915	7.366	7.817	8.268	9.057	10.185	13.004
100	5.013	5.374	5.735	6.095	6.456	6.817	7.178	7.809	8.712	10.967
110	4.813	5.141	5.469	5.797	6.125	6.453	6.782	7.356	8.176	10.226
120	4.647	4.948	5.248	5.549	5.850	6.150	6.451	6.977	7.729	9.609
130	4.506	4.784	5.061	5.339	5.617	5.894	6.172	6.657	7.351	9.086
140	4.386	4.643	4.901	5.159	5.417	5.674	5.932	6.383	7.028	8.638
150	4.281	4.522	4.762	5.003	5.243	5.484	5.724	6.145	6.747	8.250
160	4.190	4.415	4.641	4.866	5.092	5.317	5.543	5.937	6.501	7.911
170	4.109	4.321	4.533	4.746	4.958	5.170	5.382	5.754	6.285	7.611
180	4.037	4.238	4.438	4.639	4.839	5.040	5.240	5.591	6.092	7.345
190	3.973	4.163	4.353	4.543	4.733	4.923	5.112	5.445	5.920	7.107
200	3.915	4.096	4.276	4.456	4.637	4.817	4.998	5.313	5.765	6.892
210	3.863	4.035	4.207	4.378	4.550	4.722	4.894	5.195	5.624	6.698
220	3.815	3.979	4.143	4.307	4.472	4.636	4.800	5.087	5.497	6.522
230	3.772	3.929	4.086	4.243	4.400	4.556	4.713	4.988	5.380	6.361
240	3.732	3.883	4.033	4.183	4.334	4.484	4.634	4.897	5.273	6.213
250	3.696	3.840	3.984	4.129	4.273	4.417	4.562	4.814	5.175	6.077
über 250	3.549	3.670	3.790	3.910	4.030	4.151	4.271	4.482	4.782	5.534

**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	0,65	0,63	0,70	0,77	0,84	0,91	0,98	1,05
	300	0,71	0,66	0,73	0,80	0,87	0,94	1,01	1,08
	400	0,78	0,71	0,78	0,85	0,92	0,99	1,06	1,13
	500	0,85	0,76	0,83	0,90	0,97	1,04	1,11	1,18
	600	0,92	0,81	0,88	0,95	1,02	1,09	1,16	1,23
	700	0,99	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28
	800	1,06	0,91	0,98	1,05	1,12	1,19	1,26	1,33
	900	1,13	0,96	1,03	1,10	1,17	1,24	1,31	1,38
	1.000	1,21	1,01	1,08	1,15	1,22	1,29	1,36	1,43
	1.100	1,28	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48
	1.200	1,35	1,11	1,18	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53
	1.300	1,42	1,15	1,23	1,30	1,37	1,44	1,51	1,58
	1.400	1,49	1,20	1,27	1,34	1,41	1,49	1,56	1,63
	1.500	1,56	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,60	1,68
	über 1.500	1,92	1,50	1,57	1,64	1,71	1,78	1,85	1,92

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

$$5.248 \text{ €/m}^2 \times 119 \text{ m}^2 \times 0,66 = \mathbf{412.178 \text{ €}}$$

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 0,8** berücksichtigt werden muss.

Beispiel: Bewertung eines 2015 gebauten Reihenhauses in der Rechtsform des WEG mit 123 m² Wohnfläche und einer anteiligen Grundstücksfläche von 302 m². Der Bodenrichtwert beträgt 890 €/m².

$$4.762 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 1,29 \times 0,8 = \mathbf{604.469 \text{ €}}$$

1.2.2.2 Eigentumswohnungen 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 2020 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 - 2017	ab 2018
sehr gute Lage Nordend/ Westend	6.400 €/m ²	5.200 €/m ²	7.210 €/m ²	6.900 €/m ²	7.000 €/m ²	8.900 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.800 €/m ²	3.900 €/m ²	4.000 €/m ²	4.400 €/m ²	5.800 €/m ²	7.700 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	6.300 €/m ²	5.100 €/m ²	5.180 €/m ²	5.500 €/m ²	6.300 €/m ²	7.660 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.700 €/m ²	2.900 €/m ²	3.650 €/m ²	3.800 €/m ²	4.800 €/m ²	6.400 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	5.600 €/m ²	5.000 €/m ²	6.960 €/m ²	4.600 €/m ²	5.900 €/m ²	7.500 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.900 €/m ²	3.600 €/m ²	3.420 €/m ²	3.800 €/m ²	4.300 €/m ²	6.760 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.500 €/m ²	3.200 €/m ²	2.900 €/m ²	3.400 €/m ²	3.980 €/m ²	6.490 €/m ²

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

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2017	ab 2018
sehr gute Lage Nordend/ Westend	7.400 €/m ²	6.900 €/m ²	6.560 €/m ²	7.000 €/m ²	7.600 €/m ²	8.400 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.600 €/m ²	4.500 €/m ²	4.600 €/m ²	5.200 €/m ²	6.630 €/m ²	6.900 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	6.050 €/m ²	4.500 €/m ²	5.400 €/m ²	5.000 €/m ²	5.630 €/m ²	7.410 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.000 €/m ²	3.600 €/m ²	3.480 €/m ²	3.800 €/m ²	4.800 €/m ²	6.000 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	5.120 €/m ²	4.500 €/m ²	6.320 €/m ²	4.300 €/m ²	5.950 €/m ²	8.290 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.900 €/m ²	3.900 €/m ²	3.310 €/m ²	3.950 €/m ²	4.470 €/m ²	5.630 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.500 €/m ²	3.100 €/m ²	2.970 €/m ²	3.300 €/m ²	4.160 €/m ²	5.600 €/m ²

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

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2017	ab 2018
sehr gute Lage Nordend/ Westend	8.000 €/m ²	6.500 €/m ²	6.530 €/m ²	7.100 €/m ²	7.800 €/m ²	8.800 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.000 €/m ²	4.100 €/m ²	4.600 €/m ²	5.400 €/m ²	7.100 €/m ²	8.200 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	6.780 €/m ²	6.120 €/m ²	5.060 €/m ²	4.700 €/m ²	6.200 €/m ²	7.110 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.300 €/m ²	4.100 €/m ²	3.240 €/m ²	4.150 €/m ²	4.600 €/m ²	5.850 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.800 €/m ²	4.200 €/m ²	5.050 €/m ²	4.800 €/m ²	6.170 €/m ²	7.100 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.900 €/m ²	3.500 €/m ²	3.330 €/m ²	3.890 €/m ²	4.710 €/m ²	5.570 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.700 €/m ²	3.200 €/m ²	3.040 €/m ²	3.040 €/m ²	4.740 €/m ²	5.410 €/m ²

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

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2017	ab 2018
sehr gute Lage Nordend/ Westend	8.400 €/m ²	6.200 €/m ²	7.500 €/m ²	7.300 €/m ²	7.700 €/m ²	10.200 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	6.100 €/m ²	4.900 €/m ²	5.100 €/m ²	5.500 €/m ²	6.300 €/m ²	7.000 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	7.110 €/m ²	5.700 €/m ²	6.010 €/m ²	4.700 €/m ²	6.200 €/m ²	7.240 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.500 €/m ²	4.200 €/m ²	4.500 €/m ²	3.800 €/m ²	5.100 €/m ²	6.450 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	6.000 €/m ²	5.400 €/m ²	5.800 €/m ²	5.300 €/m ²	6.370 €/m ²	7.100 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	4.000 €/m ²	3.600 €/m ²	3.440 €/m ²	3.800 €/m ²	4.770 €/m ²	5.520 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	4.000 €/m ²	3.600 €/m ²	2.700 €/m ²	2.900 €/m ²	4.700 €/m ²	4.550 €/m ²

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

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2017	ab 2018
sehr gute Lage Nordend/ Westend	9.300 €/m ²	8.000 €/m ²	9.330 €/m ²	8.000 €/m ²	10.660 €/m ²	11.000 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	7.500 €/m ²	6.100 €/m ²	6.200 €/m ²	5.800 €/m ²	8.100 €/m ²	8.100 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	7.900 €/m ²	7.000 €/m ²	6.300 €/m ²	5.100 €/m ²	6.890 €/m ²	9.070 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.800 €/m ²	4.200 €/m ²	4.200 €/m ²	4.000 €/m ²	5.400 €/m ²	5.860 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	6.600 €/m ²	5.400 €/m ²	6.000 €/m ²	5.300 €/m ²	6.300 €/m ²	8.100 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.800 €/m ²	3.200 €/m ²	3.100 €/m ²	3.300 €/m ²	5.000 €/m ²	5.400 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.800 €/m ²	3.100 €/m ²	2.800 €/m ²	3.100 €/m ²	4.200 €/m ²	4.800 €/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 0,85** zu multiplizieren.

Ist die Eigentumswohnung **vermietet**, so ist bei **kleinen Wohnungsanlagen** (<100 Einheiten) mit **Baujahr vor 2018** der Vergleichspreis **mit 0,9** zu multiplizieren, bei **großen Wohnungsanlagen** ist der Vergleichspreis für alle Baujahre **mit 1,0** zu multiplizieren.

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

$$5.050 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 1,0 = \mathbf{356.278 \text{ €}}$$

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:	0,70
Sonstiges Stadtgebiet:	0,80

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

$$6.560 \text{ €/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 0,70 = \mathbf{268.632 \text{ €}}$$

1.2.3 Vergleichspreise Teileigentum

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

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

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

Allgemeines:

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

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

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:				
	431x	432x	411x, 412x oder 492x	413x, 433x oder 493x	414x, 415x, 434x, 435x, 494x oder 495x
≤ 6 €/m ²			1.450 €/m ²	1.370 €/m ²	1.270 €/m ²
7 €/m ²		2.060 €/m ²	1.660 €/m ²	1.570 €/m ²	1.470 €/m ²
8 €/m ²		2.270 €/m ²	1.860 €/m ²	1.770 €/m ²	1.660 €/m ²
9 €/m ²		2.470 €/m ²	2.070 €/m ²	1.970 €/m ²	1.850 €/m ²
10 €/m ²		2.680 €/m ²	2.280 €/m ²	2.170 €/m ²	2.050 €/m ²
11 €/m ²	3.590 €/m ²	2.880 €/m ²	2.480 €/m ²	2.360 €/m ²	2.240 €/m ²
12 €/m ²	3.810 €/m ²	3.090 €/m ²	2.690 €/m ²	2.560 €/m ²	2.440 €/m ²
13 €/m ²	4.020 €/m ²	3.300 €/m ²	2.890 €/m ²	2.760 €/m ²	2.630 €/m ²
14 €/m ²	4.240 €/m ²	3.500 €/m ²	3.100 €/m ²	2.960 €/m ²	2.830 €/m ²
15 €/m ²	4.450 €/m ²	3.710 €/m ²	3.310 €/m ²	3.160 €/m ²	3.020 €/m ²
16 €/m ²	4.660 €/m ²	3.920 €/m ²	3.510 €/m ²	3.360 €/m ²	3.210 €/m ²
18 €/m ²	5.090 €/m ²	4.330 €/m ²	3.930 €/m ²	3.760 €/m ²	3.600 €/m ²
20 €/m ²	5.520 €/m ²	4.740 €/m ²	4.340 €/m ²	4.160 €/m ²	3.990 €/m ²
22 €/m ²	5.950 €/m ²	5.160 €/m ²	4.750 €/m ²	4.560 €/m ²	4.380 €/m ²
24 €/m ²	6.380 €/m ²	5.570 €/m ²	5.170 €/m ²	4.950 €/m ²	4.770 €/m ²
26 €/m ²	6.800 €/m ²	5.980 €/m ²	5.580 €/m ²	5.350 €/m ²	5.160 €/m ²
28 €/m ²	7.230 €/m ²	6.390 €/m ²	5.990 €/m ²	5.750 €/m ²	5.550 €/m ²
≥ 30 €/m ²	7.660 €/m ²	6.810 €/m ²	6.400 €/m ²	6.150 €/m ²	5.940 €/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
≤ 7 €/m ²			1.550 €/m ²	
8 €/m ²			1.730 €/m ²	1.330 €/m ²
9 €/m ²			1.900 €/m ²	1.480 €/m ²
10 €/m ²			2.080 €/m ²	1.620 €/m ²
11 €/m ²			2.250 €/m ²	1.770 €/m ²
12 €/m ²			2.430 €/m ²	1.910 €/m ²
13 €/m ²			2.610 €/m ²	2.060 €/m ²
14 €/m ²		3.680 €/m ²	2.780 €/m ²	2.200 €/m ²
15 €/m ²		3.870 €/m ²	2.960 €/m ²	2.350 €/m ²
16 €/m ²		4.060 €/m ²	3.130 €/m ²	2.490 €/m ²
18 €/m ²		4.450 €/m ²	3.480 €/m ²	2.780 €/m ²
20 €/m ²		4.830 €/m ²	3.830 €/m ²	3.080 €/m ²
22 €/m ²		5.220 €/m ²	4.180 €/m ²	3.370 €/m ²
24 €/m ²		5.600 €/m ²	4.540 €/m ²	3.660 €/m ²
26 €/m ²		5.990 €/m ²	4.890 €/m ²	3.950 €/m ²
28 €/m ²		6.370 €/m ²	5.240 €/m ²	4.240 €/m ²
30 €/m ²		6.760 €/m ²	5.590 €/m ²	4.530 €/m ²
35 €/m ²		7.720 €/m ²	6.460 €/m ²	5.250 €/m ²
40 €/m ²	12.200 €/m ²	8.680 €/m ²	7.340 €/m ²	5.980 €/m ²
45 €/m ²	13.230 €/m ²	9.640 €/m ²	8.220 €/m ²	6.700 €/m ²
50 €/m ²	14.260 €/m ²	10.610 €/m ²	9.100 €/m ²	7.430 €/m ²
55 €/m ²	15.290 €/m ²	11.570 €/m ²	9.970 €/m ²	8.160 €/m ²
60 €/m ²	16.330 €/m ²	12.530 €/m ²	10.850 €/m ²	8.880 €/m ²
65 €/m ²	17.360 €/m ²	13.490 €/m ²	11.730 €/m ²	9.610 €/m ²
70 €/m ²	18.390 €/m ²	14.450 €/m ²	12.600 €/m ²	10.330 €/m ²
80 €/m ²	20.450 €/m ²	16.380 €/m ²	14.360 €/m ²	11.780 €/m ²
90 €/m ²	22.520 €/m ²	18.300 €/m ²	16.110 €/m ²	13.240 €/m ²
≥ 100 €/m ²	24.580 €/m ²	20.220 €/m ²	17.870 €/m ²	14.690 €/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			1.470 €/m ²	1.190 €/m ²
7 €/m ²			1.670 €/m ²	1.380 €/m ²
8 €/m ²			1.870 €/m ²	1.560 €/m ²
9 €/m ²		2.490 €/m ²	2.070 €/m ²	1.740 €/m ²
10 €/m ²		2.680 €/m ²	2.270 €/m ²	1.920 €/m ²
11 €/m ²		2.880 €/m ²	2.470 €/m ²	2.100 €/m ²
12 €/m ²		3.080 €/m ²	2.670 €/m ²	2.280 €/m ²
13 €/m ²		3.280 €/m ²	2.870 €/m ²	2.460 €/m ²
14 €/m ²		3.480 €/m ²	3.070 €/m ²	2.650 €/m ²
15 €/m ²		3.680 €/m ²	3.270 €/m ²	2.830 €/m ²
16 €/m ²		3.880 €/m ²	3.470 €/m ²	3.010 €/m ²
18 €/m ²	5.410 €/m ²	4.280 €/m ²	3.860 €/m ²	3.370 €/m ²
20 €/m ²	5.820 €/m ²	4.680 €/m ²	4.260 €/m ²	3.730 €/m ²
22 €/m ²	6.230 €/m ²	5.080 €/m ²	4.660 €/m ²	4.100 €/m ²
24 €/m ²	6.650 €/m ²	5.470 €/m ²	5.060 €/m ²	4.460 €/m ²
26 €/m ²	7.060 €/m ²	5.870 €/m ²	5.460 €/m ²	4.820 €/m ²
28 €/m ²	7.470 €/m ²	6.270 €/m ²	5.860 €/m ²	5.190 €/m ²
30 €/m ²	7.880 €/m ²	6.670 €/m ²	6.260 €/m ²	5.550 €/m ²
35 €/m ²	8.920 €/m ²	7.660 €/m ²	7.250 €/m ²	6.460 €/m ²
40 €/m ²	9.950 €/m ²	8.660 €/m ²	8.250 €/m ²	7.360 €/m ²
45 €/m ²	10.980 €/m ²	9.660 €/m ²	9.240 €/m ²	8.270 €/m ²
50 €/m ²	12.010 €/m ²	10.650 €/m ²	10.240 €/m ²	9.180 €/m ²
55 €/m ²	13.040 €/m ²	11.650 €/m ²	11.240 €/m ²	10.080 €/m ²
60 €/m ²	14.080 €/m ²	12.640 €/m ²	12.230 €/m ²	10.990 €/m ²
65 €/m ²	15.110 €/m ²	13.640 €/m ²	13.230 €/m ²	11.900 €/m ²
70 €/m ²	16.140 €/m ²	14.640 €/m ²	14.220 €/m ²	12.810 €/m ²
80 €/m ²	18.210 €/m ²	16.630 €/m ²	16.220 €/m ²	14.620 €/m ²
90 €/m ²	20.270 €/m ²	18.620 €/m ²	18.210 €/m ²	16.430 €/m ²
≥ 100 €/m ²	22.330 €/m ²	20.610 €/m ²	20.200 €/m ²	18.250 €/m ²

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

$$3.300 \text{ €/m}^2 \times (65 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2) + 1/4 \times 20 \text{ m}^2 \times 3.300 \text{ €/m}^2 = \mathbf{330.000 \text{ €}}$$

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

$$5.900 \text{ €/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 + 1/4 \times 50 \text{ m}^2 \times 5.900 \text{ €/m}^2 = \mathbf{793.675 \text{ €}}$$

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 2017	31.000 €	25.000 €	21.000 €
	Neubauten	39.500 €	33.000 €	
sonst. Stadtgebiet	bis 2017	16.000 €	18.000 €	15.000 €
	Neubauten	25.500 €	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 > Mietspiegel eingesehen werden.

Die Wohnlagenkarte, aus der die untenstehenden 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 pauschalierte 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 rund 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	2,00%	2,25%	2,00%	2,00%
1919 - 1949	2,00%	2,25%	2,25%	2,50%
1950 - 1977	2,25%	2,25%	2,25%	3,00%
1978 - 1990	2,50%	2,25%	2,25%	3,25%
ab 1991 o. Neubauten	2,50%	2,50%	2,75%	3,25%
ab 2018	2,50%	2,50%	2,75%	3,25%

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. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (GeoInfo Frankfurt) (s. auch 1.2.2.2, S. VII).

Für Mehrfamilienhäusern 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).

1.3.3.2 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%	2,50%	2,25%	2,25%
1919 - 1949	2,25%	2,50%	2,50%	2,75%
1950 - 1977	2,50%	2,50%	2,50%	3,25%
1978 - 1990	2,75%	2,50%	2,50%	3,50%
ab 1991 o. Neubauten	2,75%	2,75%	3,00%	3,50%
ab 2018	2,75%	2,75%	3,00%	3,50%

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	2,75 %	3,25 %	3,75 %	5,25 %	6,25 %
Geschäftsgrundstücke mit mehr als 80% Büro- nutzung (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% Büro- nutzung (mit Laden- und Geschäftsnutzung im EG) in den Richtwertzonen 45xx und 46xx	5,25 %	5,25 %	6,25 %	6,25 %	6,25 %
Geschäftsgrundstücke mit mehr als 80% Büro- nutzung in den Richtwertzonen 41xx,43xx, 47xx und 49xx	5,25 %	5,25 %	6,25 %	6,25 %	6,25 %
Geschäftsgrundstücke mit mehr als 80% Handels- nutzung in den Richtwertzonen 45xx und 46xx	2,75 %	3,25 %	3,75 %	5,25 %	6,25 %
Geschäftsgrundstücke mit mehr als 80% Handels- nutzung in den Richtwertzonen 41xx, 43xx, 47xx und 49xx	5,25 %	5,25 %	6,25 %	6,25 %	6,25 %

1.3.3.5 Liegenschaftszinssatzempfehlungen für Spezialimmobilien

Kategorie	Liegenschafts- zinssatz	Gesamt- nutzungs- dauer	Beschreibung
Discounter/ Fachmärkte	4,50	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrs- anbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel	4,50	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Gewerbe/ Werkstätten	5,75	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Miet-/Pachtverträge
Pflegeheim	4,00	40-50 Jahre	ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge
Hotel	4,00	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Logistik	3,25	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	2,75	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
Telefon: +49 (0) 69 212 33326
Telefax: +49 (0) 69 212 97 31248

Bei Bewertungsfragen:

(Gutachten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, etc.)

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

Internet: www.gutachterausschuss.frankfurt.de
E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
Adresse: Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
Bauteil A, 6. Stock
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main
Sprechzeiten: dienstags und donnerstags von 8:30 - 12:30 Uhr
und nach Vereinbarung

**Aufgrund der Corona-Pandemie bitten wir aktuell darum,
Termine grundsätzlich vorab telefonisch abzustimmen.
Vielen Dank!**

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

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2021 – 1. Halbjahr

Nachfrage am Wohnungsmarkt weiterhin ungebrochen

Bei der Analyse der Verkaufszahlen des 1. Halbjahres 2021 zeigt sich, dass bei Spitzenpreisen von neuen Eigentumswohnungen eine gewisse Zurückhaltung eingetreten ist. Ansonsten werden im gesamten Wohnungsbau weiterhin steigende Kaufpreise akzeptiert. Im Teilbereichen erscheint der Markt „überhitzt“ und die erzielten Kaufpreise können kaum nachvollzogen werden. Spätestens bei steigendem Zinsniveau ist Vorsicht geboten. Bei manchen Kaufentscheidungen wird die derzeit geringe Zinsbelastung überbetont und es wird nicht ausreichend beachtet, über welchen Zeitraum die Tilgung der Darlehen erfolgt und mit welchem Wiederverkaufspreis in einigen Jahren zu rechnen ist.

Das derzeit noch niedrige Zinsniveau und damit verbunden sogar die Negativverzinsung größerer Geldbeträge, die stark steigenden Baupreise, die ebenfalls erheblich gestiegene Inflation sowie der eventuell überbewertete Aktienkurs führen bundesweit zu einer verstärkten Flucht in Immobilienanlagen. Die hohen Preissteigerungen in den Metropolregionen der letzten Jahre zeigen sich aktuell auch flächenhaft in kleineren Städten bzw. in Landkreisen mit einer befriedigenden Anbindung an die Zentren. Bei den Büroobjekten fehlen im 1. Halbjahr 2021 hochpreisige Großtransaktionen.

Die Nachfrage –insbesondere im Eigenheimbereich– ist nach wie vor hoch. Aufgrund der Pandemie werden bundesweit verstärkt größere Wohnungen gesucht, damit ein Zimmer als Büro genutzt werden kann. Aktuell sind die Zuzüge nach Frankfurt am Main deutlich gesunken, was auch auf die Pandemie und dem damit verbundenen Wachstum der Arbeitszeit im Home-Office zurückzuführen ist. Diese Veränderungen der Anforderungen an die Arbeitsplätze (Home-Office) sowie die Korrektur des Melderegisters aufgrund der Kommunalwahl trugen dazu bei, dass die Einwohnerzahl Frankfurts erstmals seit 20 Jahren leicht gesunken ist und wieder unterhalb von 750.000 liegt.

Die Zahl der Transaktionen lag im 1. Halbjahr 2021 rd. 18 % über dem Vorjahreszeitraum und übertraf sogar die Verkaufszahlen im 1. Halbjahr 2019. Der Umsatz liegt trotzdem noch rd. 12 % unter dem Niveau des 1. Halbjahres 2019, da weniger Großtransaktionen (Verkäufe über 10 Mio. €) zum Abschluss kamen.

1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2021 wurden 13 unbebaute Grundstücke für Eigenheimbebauung verkauft (1. Halbjahr 2020: 19). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 540 m² groß und erzielten durchschnittlich rd. 1.110 €/m² (760 €/m² - 1.980 €/m²).

Die veräußerten Mehrfamilienhausgrundstücke blieben mit 25 Transaktionen auf dem Niveau des 1. Halbjahrs 2020 (25 Verkäufe). Die Preise lagen zwischen rd. 700 €/m² und rd. 3.350 €/m² (jeweils bei WGFZ 1,0).

2 Eigentumswohnungen

2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2021

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr ab 2019

Neubau-Eigentumswohnungen Grundbuchbezirk(e) (Ortsteile)	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]
1, 9* (Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel)	23	14.550	12.460	17.080
16* (Europaviertel)	29	10.880	9.420	12.540
30-33, 70 (Sachsenhausen, Westhafen)	14	9.300	4.270	13.780
12-14, 20-23, 25 (Nordend, Ostend)	10	8.530	7.460	9.530
34 (Bockenheim)	73	8.040	6.510	10.000
49, 50, 64-67 (Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/ Harheim, Nd.-Erlen-/Eschbach, Kalbach)	13	8.020	5.650	10.430
15, 16 (Gutleutviertel/Gallus)	13	7.990	6.810	8.860
26, 54 (Riederwald, Fechenheim)	83	7.950	7.460	10.650
40-43, 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel)	23	6.660	6.060	7.000
57, 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)	12	5.310	4.700	5.900

* Kaufpreise aus einer Wohnanlage

Im 1. Halbjahr (HJ) 2021 sind die Preise von Neubau-Eigentumswohnungen im Vergleich zum 1. Halbjahr 2020 um rd. 13 % gestiegen: Der mittlere Preis lag mit rd. 8.210 €/m² (inkl. Wohnhochhäuser) etwa 1.000 €/m² über dem mittleren Preis des Vorjahreszeitraums und überstieg erstmals 8.000 €/m².

80 % der 333 veräußerten Wohnungen wurden in der Innenstadt (Gemarkungen 1 bis 34) verkauft (1. HJ 2020: rd. 56 %). Der mittlere Preis dieser Objekte betrug rd. 8.660 €/m² (1. HJ 2020: rd. 8.220 €/m²). Damit betrug die Preissteigerung in der Innenstadt im Vergleich zum 1. Halbjahr 2020 rd. 5 %. Die Preise in den Grundbuch-

bezirken 1, 9 und 16 sind von Verkäufen in Wohnhochhäusern geprägt. Außerhalb der Innenstadt wurden im 1. Halbjahr 2021 rd. 6.460 €/m² Wohnfläche gezahlt, das entspricht dem Preisniveau des Vorjahres.

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 Eigentumswohnungen der 11.08.2021, für Bauland und bebaute Grundstücke der 17.08.2021, und für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 29.09.2021. 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 2021

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

Altbau-Eigentumswohnungen Grundbuchbezirk(e) (Ortsteile)	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]
10, 11, 17-19 (Westend)	21	9.570	6.270	13.340
12-14, 20-23, 25 (Nordend, Ostend)	54	7.180	4.330	10.190
30-33 (Sachsenhausen)	12	6.960	5.320	8.680
34 (Bockenheim)	24	6.420	4.550	8.540
24, 26-29 (Bornheim)	9	5.700	4.250	7.310
39, 68 (Seckbach, Bergen-Enkheim)	5	5.670	5.310	6.200
40-43, 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel)	4	5.340	3.330	7.070
44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim)	4	5.150	3.330	7.500
15, 16 (Gutleutviertel, Gallus)	8	4.320	2.570	6.650
57, 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)	7	3.830	2.690	5.540

Im 1. Halbjahr 2021 wurden 171 Veräußerungen von Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 erfasst (1. Halbjahr 2020: 146). Der mittlere Kaufpreis lag mit rd. 6.470 €/m² Wohnfläche rd. 15 % höher als im Vorjahreszeitraum (rd. 5.610 €/m²). Die höchsten mittleren Preise wurden mit rd. 9.600 €/m² Wohnfläche im Westend erzielt. Im Nordend wechselten Altbauwohnungen für rd. 7.200 €/m² den Besitzer, in Sachsenhausen wurden rd. 7.000 €/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.)

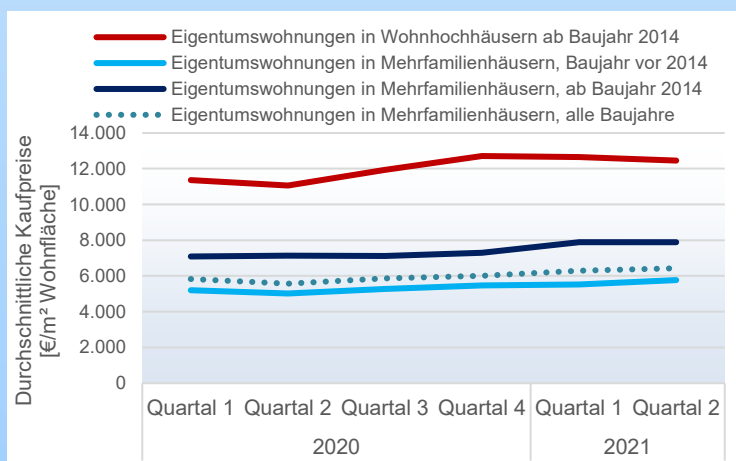
Baujahr/Mietstatus	1. HJ 2019		1. HJ 2020		1. HJ 2021	
	Anz.*	[€/m ²]	Anz.*	[€/m ²]	Anz.*	[€/m ²]
Baujahr bis 1918	101	7.090	102	6.040	125	6.810
- hiervon vermietet	9	5.930	10	4.410	41	5.910
- hiervon unvermietet	92	7.310	92	6.170	84	7.100
Baujahr 1919 - 1949	31	4.310	31	4.570	30	5.390
- hiervon vermietet	1	..	3	..	8	4.700
- hiervon unvermietet	30	4.340	27	4.620	21	6.070
Baujahr 1950 - 1977	419	3.680	370	4.420	365	4.510
- hiervon vermietet	36	3.320	61	3.860	122	3.950
- hiervon unvermietet	379	3.720	308	4.530	236	4.750
Baujahr 1978 - 1990	60	3.560	53	4.010	42	4.770
- hiervon vermietet	5	4.410	9	3.460	10	3.430
- hiervon unvermietet	56	3.460	43	4.070	31	5.110
Baujahr ab 1991 o. Neubau	186	5.350	201	6.400	275	6.960
- hiervon vermietet	15	4.950	13	5.110	58	5.880
- hiervon unvermietet	170	5.420	185	6.470	217	7.160
Neubau	379	6.910	282	7.290	299	8.210
- hiervon vermietet	0	-	3	..	2	..
- hiervon unvermietet	379	6.910	277	7.290	298	8.210

Die Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen sind im 1. Halbjahr 2021 in fast allen Baujahresklassen stabil geblieben oder leicht gestiegen. Je nach Segment wurden bis zu 19 % höhere Preise gezahlt als im Vorjahreszeitraum, lediglich Preise der Baujahresklasse „1950-1977“ stagnierten. Die Preise stiegen sowohl für ältere Wohnungen (Baujahr vor 1919) wie auch für Neubauobjekte im 1. Halbjahr 2021 um fast 13 %. Für Wohnungen der Baujahresklasse „ab 1991 ohne Neubau“ wurde rd. 9 % mehr gezahlt, Objekte der Baujahresklassen „1919-1949“ und „1978-1990“ waren rd. 18 % bzw. rd. 19 % teurer als im 1. Halbjahr 2020. 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 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

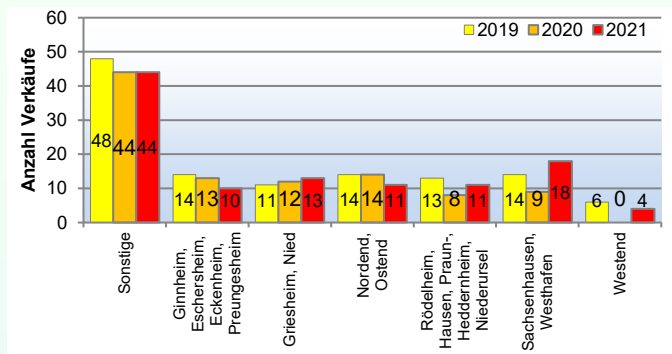
100%-Stichprobe, geeignete KV, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, Eigenheim, etc.)



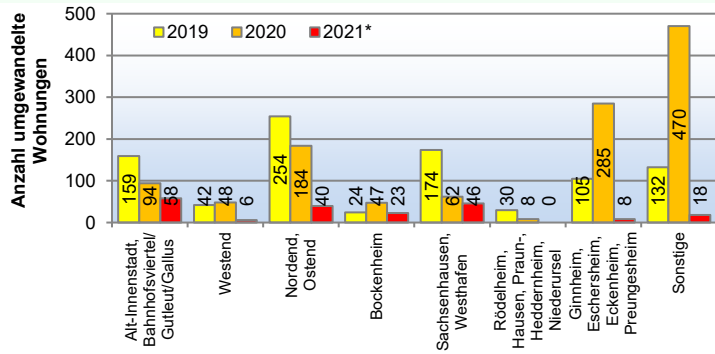
Der durchschnittliche Preis für Wohnungen in neueren Wohnhochhäusern (Baujahr ab 2014, ab 20 Geschosse) stieg im 4. Quartal 2020 erstmals über 12.000 €/m² Wohnfläche und liegt im 1. Halbjahr 2021 bei rd. 12.500 €/m² Wohnfläche. Der Markt für solche Wohnungen ist begrenzt. Die Preise in den einzelnen Wohntürmen sind sehr unterschiedlich. Preise für übliche Mehrfamilienhäuser zeigen bei der Betrachtung der letzten 6 Quartale ebenfalls eine steigende Tendenz: Nach einer leichten Preissenkung der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre vor 2014 im 2. Quartal 2020, die mit dem Lockdown und der insgesamt unsicherer gewordenen Situation am Arbeitsmarkt zusammenhängen könnte, stiegen die Preise wieder und liegen im 2. Quartal 2021 bei rd. 5.770 €/m². Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Baujahr ab 2014 zeigten 2021 eine deutliche Preissteigerung: durchschnittlich wurden im 1. Halbjahr 2021 knapp 8.000 €/m² Wohnfläche gezahlt.

2.5 Geschosswohnungsbau

Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



Umwandlungen 2019 – 2021* nach Stadtteilen



*2019 und 2020 = Jahresergebnis, 2021 = Halbjahresergebnis

Mit 111 verkauften Objekten ist die Verkaufszahl von Mehrfamilienhäusern im 1. Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 11 % gestiegen und beinahe auf dem Niveau des 1. Halbjahres 2019. Durchschnittlich wurde in Frankfurt am Main im 1. Halbjahr 2021 der 32,5-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart (1. Halbjahr 2020: 28,5-facher Jahresrohertrag). Bei Spitzenobjekten wurden vereinzelt auch Kaufpreise bis zum 44-fachen Jahresrohertrag erzielt.

3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime lag im 1. Halbjahr 2021 rd. ein Drittel höher als im Vorjahreszeitraum. Die 273 verkauften Objekte erzielten einen Umsatz von rund 195,4 Mio. € (1. HJ 2020: 208 Transaktionen, 161,2 Mio. € Umsatz). Der Umsatz stieg damit gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 um rd. 21 %. Während die Transaktionen in nahezu allen Baujahresklassen stiegen, war die Zahl der Verkäufe bei den Neubauten mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahreszeitraum.

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]
2019	2017	5	4,8	0,2	230
2020	2019	12	10,4	0,3	240
2021	2020	29	29,5	0,7	230

Wie schon im 1. Halbjahr 2020 waren bei den neuen Eigenheimen auch im 1. Halbjahr 2021 wieder steigende Transaktionszahlen zu verzeichnen.

In Kalbach lag der mittlere Kaufpreis der 7 verkauften Objekte bei rd. 1,3 Mio. €. In Nieder-Erlenbach wurden 21 Eigenheime für rd. 845.000 € veräußert, es handelte sich dabei um Doppelhaushälften.

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

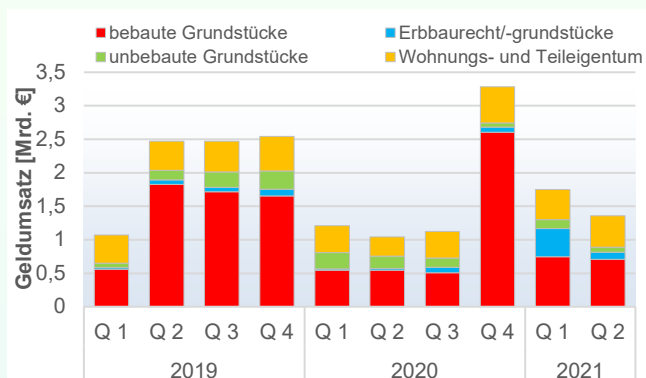
Jahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Baujahr bis 1918				
2019	1	..	..	..
2020	0	-	-	-
2021	1	..	..	..
Baujahr 1919 bis 1949				
2019	13	313.000	250.000	430.000
2020	10	373.000	301.000	441.000
2021	13	370.000	197.000	550.000
Baujahr 1950 bis 1977				
2019	19	427.000	285.000	640.000
2020	9	444.000	345.000	540.000
2021	23	470.000	245.000	645.000
Baujahr 1978 bis 1990				
2019	5	433.000	300.000	570.000
2020	4	670.000	435.000	935.000
2021	3	582.000	505.000	660.000
Baujahr ab 1991 ohne Neubau				
2019	11	655.000	480.000	800.000
2020	11	688.000	490.000	920.000
2021	8	824.000	720.000	998.000
Neubau				
2019	2	..	..	..
2020	2	..	..	..
2021	4	1.248.000	1.170.000	1.379.000

3.3 Wohnungserbaurechte in Frankfurt am Main

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

Frankfurt weist einen starken Wohnungserbaurechtsmarkt 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 2021 wurden 51 Eigenheime als bebautes Erbbaurecht verkauft. In der Baujahresklasse „1919 bis 1949“ wurden durchschnittlich 300.000 € gezahlt (6 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 490 m²), in der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten 9 Transaktionen rd. 445.000 € (Grundstücksgröße rd. 350 m²). Bebaute Erbbaurechte der Baujahre ab 1991 ohne Neubau erzielten durchschnittlich 850.000 € (8 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 255 m²) und für die 13 verkauften Neubauten wurde durchschnittlich 560.000 € gezahlt (Grundstücksgröße rd. 240 m²). 27 Eigentumswohnungen wurden im 1. Halbjahr 2021 als Wohnungserbaurecht für durchschnittlich 4.300 €/m² Wohnfläche veräußert. Vier Wohnungen der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten rd. 3.860 €/m² Wohnfläche, bei 5 Transaktionen der Baujahresklasse „1978-1990“ wurden durchschnittlich 4.560 €/m² gezahlt. Der Kaufpreis für 8 Wohnungen der Baujahre „ab 1991 ohne Neubau“ lag bei rd. 5.140 €/m² Wohnfläche, für Neubaugewohnungen (3 Verkäufe) wurden durchschnittlich 4.290 €/m² Wohnfläche gezahlt. Wohnungen der Baujahre „ab 1991 ohne Neubau“ lagen zentraler als die verkauften Neubaugewohnungen und erzielten daher einen höheren Durchschnittspreis.

4 Umsätze



2020 wurden aufgrund der COVID-19-Pandemie deutlich weniger Verträge beurkundet als in den Vorjahren. Die Anzahl der Immobilienverkäufe ist mit 2.950 verkauften Einheiten im 1. Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. HJ 2020: 2.491) um rd. 18 % gestiegen und liegt damit etwas über dem Niveau des 1. Halbjahres 2019.

Der Geldumsatz stieg im Vergleich zum 1. Halbjahr 2020 (2,3 Mrd. €) um fast 40 % auf rd. 3,1 Mrd. €, liegt aber damit noch rd. 12 % unter dem Niveau des 1. Halbjahres 2019 (rd. 3,5 Mrd. €). Die Ursache sind fehlende Großtransaktionen: Im 1. Halbjahr 2021 wurden 27 Verträge mit Kaufpreisen über 10 Mio. € beurkundet, der Anteil dieser Großtransaktionen am Umsatz betrug rd. 48 % (1. HJ 2020: 12 Verträge, Anteil am Umsatz: rd. 39 %, 1. HJ 2019: 39 Verträge, Anteil am Umsatz rd. 60 %).

4.1 Grundeigentumswechsel 2019 – 2021 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Unbebaute Grundstücke	143	157	200	221,8	430,9	453,8	39,5	62,8	28,1
Erbbaurechtsbegründungen	7	78	7	0,0	0,0	231,9	1,2	37,8	4,0
Erbbaurechte an unb. Grundstücken	2	2	0	18,8	4,1	0,0	0,4	1,0	0,0
Bebaute Grundstücke	448	400	476	2.387,2	1.088,0	1.451,9	41,5	32,2	27,9
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	63	55	59	43,3	31,2	32,8	3,0	3,9	2,1
Wohnungseigentum	1.639	1.369	1.650	716,6	651,3	903,9	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	30	24	27	13,4	8,1	11,5	-*	-*	-*
Teileigentum	515	406	527	134,3	40,8	39,0	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	10	0	4	0,5	0,0	5,1	-*	-*	-*
Insgesamt	2.857	2.491	2.950	3.535,9	2.254,4	3.129,9	85,6	137,7	62,1

* 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 der Umsatz im 1. Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum rd. 5 % zugenommen. Bei **bebauten Grundstücken** stieg der Umsatz um rd. 34 %, liegt aber noch rd. 40 % unter dem Umsatz des 1. Halbjahres 2019. Im Bereich des **Wohnungseigentums** stieg der Umsatz im Vergleich zum 1. Halbjahr 2020 um rd. 39 % und liegt rd. 25 % über dem Umsatz des 1. Halbjahres 2019. Die Transaktionen liegen etwa auf dem Niveau des 1. HJ 2019.

4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2019 – 2021 (jeweils 1. Halbjahr)

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

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Einfamilienhausgrundstücke						
Freistehende Gebäude	30	31	41	21,5	25,3	40,3
Doppelhaushälften	29	43	51	13,7	35,0	34,1
Reihenmittelhäuser	74	54	78	35,2	28,6	39,3
Reihenendhäuser	25	27	39	11,8	16,2	29,7
Sonstige**	63	59	76	86,2	62,5	62,1
EFH Insgesamt	221	214	285	168,3	167,6	205,5
Mehrfamilienhausgrundstücke						
Reine Wohnnutzung	120	100	110	305,7	144,6	244,8
Gemischte Nutzung	60	48	46	189,4	98,0	124,4
MFH Insgesamt	180	148	156	495,1	242,5	369,2

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

- **Teilmarkt Gewerbe**

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Handel	1	3	0	22,3	43,3	0,0
Büro und Verwaltung	21	9	12	1.470,0	322,2	684,9
Gewerbegrundstücke (klassisch)	10	11	8	27,1	38,0	11,0
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	12	9	9	154,5	29,2	43,0
Industriegrundstücke	0	1	1	0,0	185,0	14,0
Hotel, Gast-/ Vergnügungsstätten	3	5	6	49,9	60,1	125,2
Insgesamt	47	38	36	1.723,8	677,8	878,0

Bei Einfamilienhausgrundstücken nahmen die Transaktionen im 1. Halbjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 33 % zu, der Umsatz stieg um rd. 23 %. Im Segment der Mehrfamilienhäuser war bei den verkauften Objekten ein Plus von rd. 5 % zu verzeichnen, der Umsatz stieg um rd. 52 %.

Die Umsatzsteigerung bei den Mehrfamilienhäusern resultiert aus einer Zunahme von Großtransaktionen (Kaufpreis über 10 Mio. €): im 1. Halbjahr 2021 wurden 3 Transaktionen mit einem Umsatz von rd. 70,1 Mio. € beurkundet, während im 1. Halbjahr 2020 keine Großtransaktionen beurkundet wurden (1. Halbjahr 2019: 9 Verkäufe, Umsatz: rd. 280,0 Mio. €).

Während die Zahl der Transaktionen im Teilmarkt Gewerbe im 1. Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 5 % sank, stieg der Umsatz um knapp 30 %.

Der Umsatz von 14 Großtransaktionen (Kaufpreise über 10 Mio. €) summierte sich im 1. Halbjahr 2021 auf rd. 819,5 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 9 Verkäufe, Umsatz rd. 567,4 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahm der Umsatz der Großtransaktionen damit um rd. 44 % zu.