

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

HESSEN



Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main

2022



ISSN 2193-8008

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:	2021
Redaktionsschluss:	30.04.2022
Redaktionelle Bearbeitung:	Christine Helbach, 62.51 Sandra Schilling, 62.50 Katja Leber-Quint, 62.51
Bildnachweis Deckblatt:	© Stadtvermessungsamt
Gebühr:	Download als pdf-Datei: 0 € Gedruckte Ausgabe/Versand pdf-Datei per E-Mail: 28 €
Druck:	Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.
ISSN	2193-8008

Vervielfältigungshinweis:

Jede Nutzung des Immobilienmarktberichts und der zugehörigen Metadaten ist ohne Einschränkung oder Bedingung erlaubt. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- 1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden,*
- 2. mit eigenen Daten und Daten anderer zusammengeführt und zu selbstständigen neuen Datensätzen verbunden werden,*
- 3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen Netzwerken eingebunden werden.*

Bei der Nutzung des Immobilienmarktberichts oder der Metadaten ist ein Quellenvermerk anzugeben, in diesem ist auf Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen der Daten hinzuweisen.

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 2021	12
3.2 Allgemeine Hinweise	14
3.3 Umsätze	16
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt	16
3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien	17
3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien	17
3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien	18
3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien	18
3.3.6 Zwangsversteigerungen	19
3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2022	20
3.5 Unbebaute Grundstücke	21
3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	21
3.5.2 Werdendes Bauland	21
3.5.3 Unbebautes, baureifes Land	21
3.6 Bebaute Wohngrundstücke	22
3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen	22
3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime	22
3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser	22
3.6.4 Reihenendhäuser	23
3.6.5 Reihenmittelhäuser	24
3.6.6 Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht	25
3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum	26
3.6.8 Geschosswohnungsbau	27
3.7 Wohnungs- und Teileigentum	28
3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen	28
3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	28
3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken	29
3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus	31
3.7.5 Umwandlungen	31
3.7.6 Teileigentum	34
3.8 Wertrelevante Daten	35
3.8.1 Indizes	35
3.8.2 Bodenrichtwerte	43
3.8.3 Liegenschaftszinssätze	49
3.8.4 Gebädefaktoren	56
3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)	58
3.8.6 Sachwertfaktoren	62
3.8.7 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte (Eigenheimmarkt)	68
3.8.8 Nettoanfangsrenditen	71
3.8.9 Büromieten	74

4 Weitere Veröffentlichungen und Produkte	75
4.1 Publikation: 35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main	75
4.2 Vergleichsfaktoren	75
4.2.1 Stadt Frankfurt 2022.....	75
4.2.2 Land Hessen 2022	75
4.3 Bodenrichtwerte	75
4.4 Verkehrswertgutachten.....	76
4.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz	76
4.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	76
5 Kontakt	77

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BOG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
evtl.	eventuell
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Zeitschrift für Immobilienwirtschaft)
HMietBgv	Hessische Mietenbegrenzungsverordnung
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
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
vgl.	vergleiche
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante GFZ
z. B.	zum Beispiel
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen
zzgl.	zuzüglich

ImmoWertV ist in Kraft – ImmoWertA ist noch in Bearbeitung

Vorwort

Zum 01.01.2022 erlangte die neue ImmoWertV Rechtskraft. Vor einer Veröffentlichung der ImmoWertA wird die Aktualisierung der NHK vorgenommen. Hierdurch wird ein mehrmaliger Modellwechsel wegen der Einführung eines Regionalfaktors, einer einheitlichen Gesamtnutzungsdauer sowie einer neuen NHK vermieden. Die bisherigen Richtlinien haben zum 01.01.2022 ihre Gültigkeit verloren, die ImmoWertA wird allerdings voraussichtlich erst zum 01.01.2023 veröffentlicht. Die Inhalte der Richtlinien und der ImmoWertA entsprechen sich jedoch weitgehend. Nach wie vor ist strittig, ob § 36 Absatz 3 der ImmoWertV weiterhin einen Gutachterausschuss berechtigt, den Regionalfaktor festzulegen oder ob dieser Absatz dahingehend geändert wird, dass die Ergebnisse der Baukostenerhebung zur Bestimmung der neuen NHK die Grundlage zur Bestimmung eines Regionalfaktors bildet. Bis die ersten wertrelevanten Daten gemäß der ImmoWertV 2021 vorliegen ist mit einer Verzögerung von zwei bis drei Jahren zu rechnen. Dieser Verzug ist damit zu begründen, dass die Regelungen der ImmoWertA noch nicht endgültig festgelegt sind und auch nach einem neuen Modell mindestens ein Jahr Kaufverträge auszuwerten sind bis die ersten wertrelevanten Daten modellkonform bestimmt werden können.

§ 43 Absatz 1 ImmoWertV eröffnet die Möglichkeit, Liquidationsobjekte nicht nur nach dem negativen Gebäudeertragsanteil zu beurteilen, sondern auch nach der tatsächlichen Nutzung und nach den Marktgegebenheiten. Dies kann durchaus als eine Möglichkeit verstanden werden, mit reduzierten Bodenwerten zu operieren, sodass sich kein negativer Gebäudeertragsanteil ergibt. Voraussetzung hierzu ist allerdings, dass der lokale Immobilienmarkt die Wirtschaftlichkeit der Immobilie weiterhin als gegeben beurteilt. Es stellt sich die Frage, warum dieses Verfahren nur bei einem negativen Gebäudeertragsanteil Anwendung finden kann und nicht auch in den Fällen, bei denen sich ein sehr niedriger nicht nachvollziehbarer Gebäudeertragsanteil ergibt. Bei der Anwendung von reduzierten Bodenwerten ist natürlich auf die Modellkonformität zu achten.

Beispiel für eine Reduzierung des Bodenwertes im Verhältnis der Neubaumiete zur Ist-Miete.
Vorreiter für solch einen Ansatz war der Gutachterausschuss in München.

Ist-Miete:	9 €/m ²
Neubaumiete:	13 €/m ²
Verhältnis Ist-Miete/Neubaumiete:	$9 \text{ €/m}^2 / 13 \text{ €/m}^2 = 0,69$
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Bodenwert:	1.030.400 €
Reduzierter Bodenwert:	$1.030.400 \text{ €} \times 0,69 = 711.000 \text{ €}$
Liegenschaftszinssatz modellkonform:	2,5 %
Verkehrswert:	1 Mio. €

Bei Anwendung eines entsprechend reduzierten Bodenwertes muss beim vorliegendem Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 1,05 %-Punkte reduziert werden, um zum Verkehrswert zu gelangen.

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 und die Gutachterausschüsse 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 nicht auch andere Bewertungsparameter und Bewertungsverfahren angewandt werden können.

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. 2021 war erstmals wieder ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, da aufgrund der nicht zustellbaren Wahlbenachrichtigungen für die Kommunalwahlen und die Wahl für die Kommunalen Ausländerinnen- und Ausländervertretung (KAV) zahlreiche Abmeldungen von Amts wegen erfolgt sind und die Mobilität während der langen Lockdownphase im Frühjahr eingeschränkt war.

Auf europäischer Ebene zählt Frankfurt neben London und Zürich zu den wichtigsten Finanz- und Dienstleistungszentren und stellt darüber hinaus einen bedeutenden Messestandort dar. Die Zahl der veranstalteten Messen ist 2020/2021 aufgrund der Corona-Pandemie deutlich zurückgegangen.

Das internationale Luftfahrt Drehkreuz Rhein-Main gilt als einer der wichtigsten Standortfaktoren der Region. Durch die Corona-Pandemie ist der aufstrebende Flugverkehr 2020 deutlich eingebrochen: nach über 70,5 Millionen Passagieren im Jahr 2019 wurde am Frankfurter Flughafen 2020 ein Rückgang um 73,4 % auf nur noch etwa 18,8 Millionen Passagiere registriert, was dem Niveau von 1984 entspricht. Damit steht der Flughafen Frankfurt 2020 im Passagierverkehr an fünfter Stelle im Ranking der europäischen Airports, im Bereich Cargo auf Platz eins (Stand 2018). 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 FrankfurtRheinMain¹

¹ [FrankfurtRheinMain | IKM \(deutsche-metropolregionen.org\)](https://www.frankfurt-rhein-main.de/IKM)

1.2 Statistisches Portrait (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2021)

Wirtschaft

Unternehmensstandort (2018)

Anzahl an Betrieben:	44.016
mit 0-9 Beschäftigten:	86,5 %
mit 250 und mehr Beschäftigten:	0,7 %
Durchschn. Betriebsgröße (Beschäftigte):	13

Finanzplatz

Kreditinstitute mit Sitz in Frankfurt:	197
Beschäftigte in den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen:	79.751

Messezentrum

Messen und Ausstellungen:	9
Aussteller/innen:	11.519
Besucher/innen:	269.020

Volkswirtschaftliche Indikatoren (2019)

Bruttoinlandsprodukt	
- in jeweiligen Preisen:	73.297 Mio. €
- je erwerbstätige Person:	99.121 €
Arbeitnehmerentgelt	
je Arbeitnehmer/in:	60.594 €
Bruttolöhne u. -gehälter	
je Arbeitnehmer/in:	50.116 €

Zentralität

Einzelhandelszentralität: 107,6²

Kaufkraft

Kaufkraftindex (Deutschland=100): 112,8²

Kaufkraftindex für den Einzelhandel: 111,0²

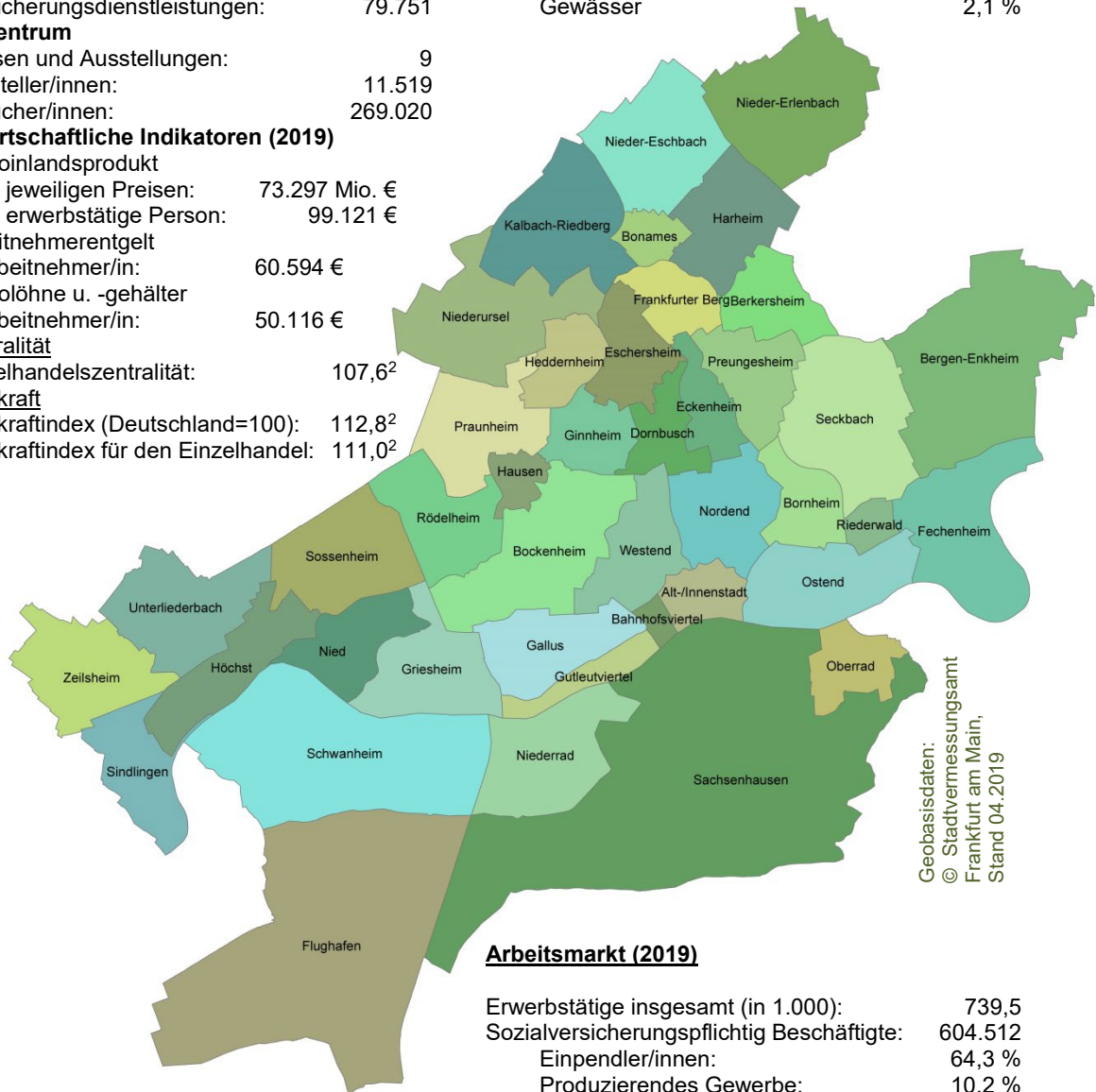
Stadtgebiet, Flächennutzung

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 %
Gewässer	2,1 %



Geobasisdaten:
© Stadtvermessungsamt
Frankfurt am Main,
Stand 04.2019

Arbeitsmarkt (2019)

Erwerbstätige insgesamt (in 1.000):	739,5
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	604.512
Einpendler/innen:	64,3 %
Produzierendes Gewerbe:	10,2 %
Dienstleistungsbereiche:	89,8 %
Arbeitslose:	29.461 (7,0 %)

Tourismus

Beherbergungsbetriebe:	224
Betten:	42.178
Gäste:	2.162.595
Gäste aus dem Ausland:	32,3 %
Übernachtungen:	4.085.447
Durchschnittliche Verweildauer:	1,9 Tage

Bauen und Wohnen

Baugenehmigungen (Wohnungen):	4.703
Baufertigstellungen (Wohnungen):	4.647
Bewohnte Gebäude:	80.881
Wohnungen:	407.420
Einwohner/innen je Wohnung:	1,9
Wohnfläche je Einwohner/-in:	38,3 m ²

² Stand 2020: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>

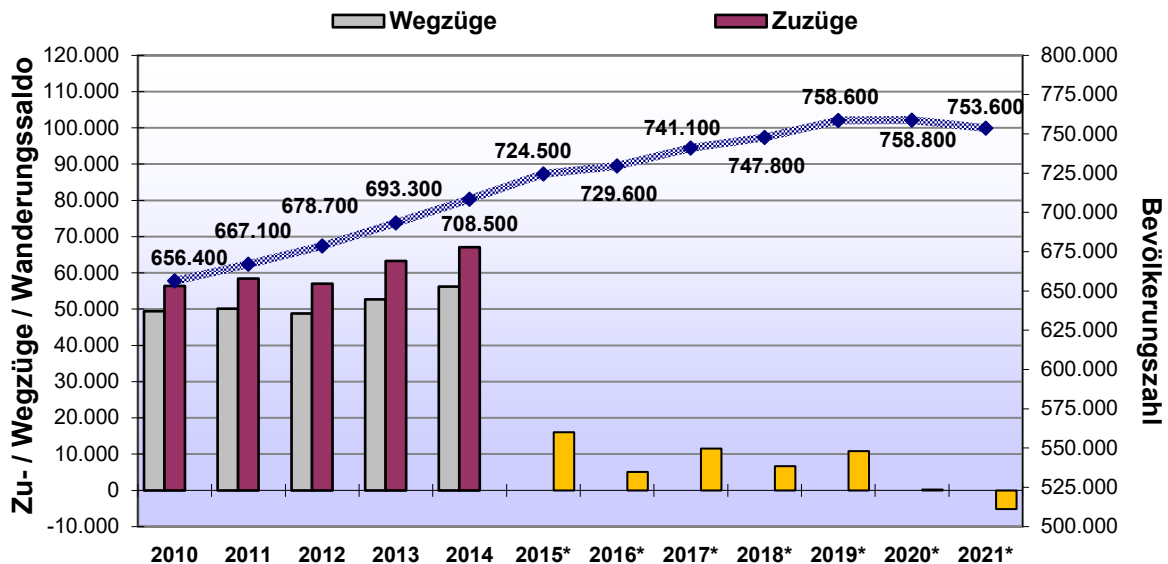
1.3 Bevölkerungsentwicklung

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 2022 veröffentlichte Bevölkerungsstand erfasste 753.626 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2021).

2021 wurden nach den Kommunalwahlen und der Wahl zum Kommunalen Ausländerinnen- und Ausländervertretung (KAV) rund 7.200 Abmeldungen von Amts wegen aufgrund unzustellbarer Wahlbenachrichtigungen vorgenommen. Dabei handelte es sich überwiegend um Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit, die mit hoher Wahrscheinlichkeit ins Ausland gezogen, ohne die Frankfurter Meldebehörden zu informieren. Mit der geringen Mobilität während der Lockdownphase im Frühjahr musste ein weiterer Bevölkerungsrückgang von rund 2.200 Personen registriert werden, so dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main im 1. Halbjahr 2021 insgesamt um rund 9.400 zurückging. Im 2. Halbjahr 2021 hat sich dieses Defizit durch Zuzüge aufgrund der bundesweit günstigen Arbeitsmarktentwicklung bis in den Herbst hinein um rund 4.200 Personen verringert. Insgesamt war für das Jahr 2021 nach vielen Jahren des Bevölkerungswachstums erstmals wieder ein Rückgang zu verzeichnen.

Unter der Voraussetzung, dass sich die pandemische Lage weiter entspannt, dürften die Bevölkerungszahlen weiter steigen. Mit Wachstumsraten wie in den Jahren vor 2020 ist vorerst jedoch nicht zu rechnen. Inwieweit sich die Fluchtbewegung aus der Ukraine in den Bevölkerungszahlen niederschlagen wird, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

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

<https://frankfurt.de/de-de/service-und-rathaus/zahlen-daten-fakten/publikationen/fsa/2022>

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 in einem gesonderten Dokument zur Verfügung gestellt. Dieses kann im Internet unter [Erbschafts-/Schenkungssteuer](#) kostenlos heruntergeladen werden.

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 2021 sowie im ersten Quartal 2022. 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.

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@hvb主.hessen.de www.gutachterausschuss.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@hvb主.hessen.de www.gutachterausschuss.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@hvb主.hessen.de www.gutachterausschuss.hessen.de

Stand: April 2022

<https://hvb主.hessen.de/immobilienwerte/adressen-und-links?page=1>

3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2021

Das Jahr 2021 war noch immer durch die Auswirkungen der Pandemie geprägt. Lieferengpässe bei Baustoffen, Maschinen, Kraftfahrzeugen sowie bei Rohstoffen führten trotz einer stabilen Wirtschaft zu einer Verunsicherung der Investoren. Gegen Jahresende erhöhte sich die Inflation über das erhoffte Maß hinaus. Durch die Vermehrung der Geldmenge war schon mehrere Jahre mit einer Inflation zu rechnen, die allerdings jetzt erst verzögert einsetzte. Eine höhere Inflation zieht oft auch höhere Lohnsteigerungen und häufig auch höhere Kreditzinsen nach sich. Da die Erwerber oft über erhebliches Eigenkapital verfügen und zumeist langfristige Kreditverträge abgeschlossen werden, wird eine Erhöhung der Kreditzinsen zumindest mittelfristig einen preisdämpfenden Einfluss auf den Immobilienmarkt haben. Durch den Ukrainekrieg wurden Anfang 2022 die angespannte Wirtschaftslage sowie die Unsicherheit bei den Investoren nochmals verstärkt. Pandemie und Ukrainekrieg werden in den nächsten Monaten auch wegen der Versorgungslage mit Gas, Öl oder Getreide den europäischen Handel und die Industrie beeinflussen. Trotz der steigenden Kreditzinsen ist auf dem Immobilienmarkt noch keine klare Trendwende erkennbar. Die hohen Boden- und Immobilienpreissteigerungen der letzten Jahre, die stark gestiegenen Baukosten sowie die gestiegenen Kreditzinsen schränken aktuell bereits den Käufermarkt erheblich ein. Für manche Kaufinteressenten erscheint der Erwerb einer Immobilie auch unter Beachtung einer mittelfristigen Tilgung des Kredites nicht mehr tragbar.

Die stark gestiegenen Neubaukosten führten dazu, dass manche Projekte nicht mehr oder nur sehr schwer kalkuliert werden können. Handwerker konnten wegen dem starken Kostenanstieg für Baumaterialien ihre Angebote nicht mehr halten oder es kam zu erheblichen Verzögerungen wegen verspäteter Lieferungen der Baumaterialien. Auch Erkrankungen der Handwerker führten dazu, dass Termine nicht eingehalten werden konnten. Die Verschlechterung der Rahmenbedingungen führen dazu, dass Projektkalkulationen von höheren Mieterträgen ausgehen, um weiterhin eine Wirtschaftlichkeit des Projektes zu gewährleisten. Höhere Mieterträge können zum Teil je nach Projekt erzielt werden, lassen sich aber oft gesamtstädtisch nicht umsetzen. Umso nötiger erscheint das Einwirken der öffentlichen Hand durch öffentlich geförderten Wohnungsbau oder auch durch genossenschaftliches Wohnen einer Gentrifizierung entgegenzuwirken.

In den letzten Jahren war in den Metropolen die Bodenpreissteigerung höher als die Preissteigerung bebauter Immobilien. Dies führt dazu, dass der Bodenanteil sowohl im Sachwert- als auch im Ertragswertverfahren einen immer größeren Anteil ausmacht und es häufiger vorkommt, dass sich für die Aufbauten ein nicht nachvollziehbarer geringer Gebäuderestwert oder sogar ein negativer Gebäudeertragsanteil ergibt, obwohl der Immobilienmarkt den Gebäuden weiterhin einen wirtschaftlichen Wert beimisst (s. auch Vorwort).

Durch den Gerichtsentscheid vom Bundesfinanzgerichtshof vom 21.07.2020 (IX R26/19) besteht nun mehr Klarheit darüber, dass alle drei normierten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags-, Sachwertverfahren) gemäß ImmoWertV zur **Aufteilung des Kaufpreises in Gebäudewert und Bodenwert** geeignet sind. Diese Regelung wurde in einer neuen Arbeitshilfe vom Bundesfinanzministerium festgehalten.

Nach den neuen Regelungen der Finanzverwaltung kann die Aufteilung des Kaufpreises auf verschiedenen Wegen erfolgen:

1. Der beste und einfachste Weg ist die Aufteilung des Boden- und Gebäudewertes bereits im Kaufvertrag, ggf. sogar mit einer Begründung, weshalb der zugrunde gelegte Bodenwert unterhalb des Bodenrichtwertes liegt, vorzunehmen.
2. Im Sachwertverfahren (das bis vor Jahren vorgeschriebene Verfahren) wird das Verhältnis zwischen dem Verkehrswert des Grundstückes und dem Verkehrswert des Gebäudes gebildet. Falls man unter dem Verkehrswert des Grundstückes den angepassten Frankfurter Bodenrichtwert versteht, so müssen zumindest bei dem Verkehrswert des Gebäudes die höheren Erstellungskosten in Frankfurt beachtet werden. Nach einer Umfrage liegen die Baukosten in Frankfurt ca. 30 % oberhalb des Bundesdurchschnittes. Da die überhöhten Kaufpreise zum Teil auch durch die besondere Bauart begründet sind (z.B. Stilaltbauten), erscheint in diesen Fällen eine weitere Baukostenerhöhung um ca. 10 % sinnvoll. Der Preis wurde für den speziellen Baustil (Rekonstruktionswert) bezahlt; eine gleichwertige Neubaumaßnahme würde allerdings ein geringeres Preisniveau erzielen.

3. Es ist ein „normales“ Ertragswertverfahren durchzuführen, bei welchem nicht die Preisfindung des Bewertungsobjektes nachzuvollziehen ist. Es sollte ein **marktüblicher** Liegenschaftszinssatz in Ansatz gebracht werden, da bei der Anwendung des sich aus dem Kaufpreis ergebenden Liegenschaftszinssatzes die Restwertmethode zur Anwendung käme. Diese Restwertmethode wurde bereits mehrfach gerichtlich verworfen.
4. Beim Vergleichswertverfahren werden Vergleichsfaktoren herangezogen. Diese liegen zur Ermittlung der Bedarfswerte (Erbschafts- und Schenkungssteuer) für Eigenheime und Eigentumswohnungen vor. Bei einer Untersuchung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern ergab sich ein Unterschied zwischen den Kaufpreisen von Mehrfamilienhäusern zu den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche von ca. - 18 %.
5. Ansatz von reduzierten Bodenwerten - entsprechend der Verfahren in München
Der Bodenrichtwert entsteht durch den Verkauf von unbebauten Grundstücken, welche zum überwiegenden Teil zum Bau von Eigentumsmaßnahmen und zum geringen Teil für Mietwohnungen verwendet werden. Der Bodenwert unterstellt quasi eine Neubebauung, demzufolge auch eine Neubaumiete. Der Gutachterausschuss empfiehlt für die Neubaumieten für die sehr gute Wohnlage ca. 17 €/m², für die gehobene Wohnlage 16 €/m², für die mittlere Wohnlage 15 €/m², einfache Wohnlage 14 €/m² und für die sehr einfache Wohnlage 13 €/m². Bei der vorhandenen Bebauung ist nicht von der Ist-Miete auszugehen, sondern von der ortsüblichen Miete. Für Innenstadtlagen wird ein Aufschlag von 2 €/m² empfohlen. Der Gebäudewertanteil würde durch dieses Verfahren erheblich erhöht, bleibt aber dennoch auch bei Altbauten hinter den vergleichbaren Verhältniszahlen von Mittelstädten und ländlichen Regionen zurück.

Sollte das Verfahren 5 auch für die Verkehrswertermittlung herangezogen werden, so ist darauf zu achten, dass zunächst der Verkehrswert modellkonform zu ermitteln ist, d.h. auf den Bodenrichtwerten aufbauend. Falls im Anschluss die Bodenwerte im Verhältnis Neubaumiete zur Marktmiete reduziert werden, so ist der Liegenschaftszinssatz entsprechend anzupassen (s. Beispiel Vorwort).

Im gewerblichen Bereich zeigten sich die Sektoren Logistik, einfaches Gewerbe sowie Büro weiterhin stabil. Im Beherbergungsgewerbe, in der Gastronomie sowie im Einzelhandel (außer Lebensmittelsektor) sind starke Umsatzeinbußen zu verzeichnen. Dies führt zu einem Rückgang der Miethöhen und damit einhergehend zu fallenden Preisen. Auch ist mit größeren Leerständen und längeren Wiedervermietungszeiten zu rechnen. Inwieweit der Bürosektor durch die Pandemie (und den damit verbundenen höheren Homeoffice-Anteil) sowie durch den Ukrainekrieg einen Anstieg von Leerständen erfährt, kann derzeit noch nicht abgeschätzt 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 stagnieren.

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 bildet dabei die Tabelle 3.8.3.8 (S. 54), in der 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 3.8, ab S. 35) geben die allgemeine Marktlage wieder. Für die Erstellung von Gutachten und Marktanalysen sind die daraus verwendeten Daten möglichst durch Auszüge aus der Kaufpreissammlung zu konkretisieren.

Die in diesem Immobilienmarktbericht aufgeführten Daten können sich aufgrund noch nicht vorliegender Verträge ändern. Die Umsätze (vorrangig Kapitel 3.3, ab S. 16) 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 Baualterstufen im Immobilienmarktbericht 2019 an den Immobilienmarktbericht Deutschland angeglichen. Die Daten sind damit nicht mehr unmittelbar mit den Vorjahren vergleichbar. Insbesondere werden Neubauten seit dem Immobilienmarktbericht 2019 als Bauten aus dem Beurkundungsjahr und den beiden Vorjahren definiert (bis 2005 wurden in Frankfurt am Main unter Neubau die letzten 5 Jahre verstanden, von 2006 bis 2017 Objekte mit einem Baujahr aus dem Berichtsjahr und dem Vorjahr). Damit ändert sich auch die Datengrundlage einiger langfristiger Zeitreihen; es ergeben sich jedoch keine signifikanten Unterschiede (insbesondere Kapitel 3.6.1, S. 22 und Kapitel 3.7.1, S. 28 - 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.

Sachwertverfahren

- Regionalfaktor:
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. 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 der ImmoWertV 2021 kann der Gutachterausschuss einen entsprechenden Regionalfaktor beschließen. Sobald die neue NHK in Kraft tritt, wird der Regionalfaktor auch zur Bestimmung der wertrelevanten Daten herangezogen.

- Alterswertminderung
Bei der Auswertung wurde zum 01.01.2011 die Berechnung der Alterswertminderung nach „Ross“ auf lineare Alterswertminderung umgestellt.
- Normalherstellungskosten (NHK)
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.
- Bruttogrundfläche (BGF)
Nicht ausgebaute Spitzböden werden bei der BGF nicht berücksichtigt.
- Außenanlagen
Der Ansatz der Außenanlagen erfolgt prozentual, nach Grundstücksgröße und Gebäudetyp (s. auch Kapitel 3.8.6, Sachwertfaktoren, S. 62).

Sach- und Ertragswertverfahren

- Gesamtnutzungsdauer
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. Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main wird bis zum Vorliegen der neuen NHK weiterhin mit den bisherigen Gesamtnutzungsdauern arbeiten.

Ertragswertverfahren

- Bewirtschaftungskosten
Bei den Bewirtschaftungskosten werden seit dem 01.01.2018 zusätzlich 0,5 % nicht umlegbare Betriebskosten bei allen Ertragsobjekten eingerechnet (vgl. Hinweis zu Kapitel 3.8.8, Nettoanfangsrenditen, S. 71).
- Wertrelevante Geschossfläche, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
Seit dem 01.01.2019 wurden bei der WGFZ Dachgeschosse nicht mehr mit 66 %, sondern mit 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses berechnet, sofern keine anderen Erkenntnisse vorlagen (vgl. Erläuterungen zu Kapitel 3.8.2.3.1, Geschosswohnungsbau, S. 45). Aufenthaltsräume im Kellergeschoss wurden mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses berechnet; dies entfällt ab dem 01.01.2022.

Berechnung der Wohnfläche

- Terrassen/Balkone
Seit 01.01.2019 werden Balkone, Loggien und Terrassen wie folgt berücksichtigt: Die übliche Grundfläche beträgt max. 20 % der Wohnfläche der Wohnung/des Hauses. Von der tatsächlichen oder der fiktiven Fläche sind 50 % in die Wohnfläche zu rechnen. Bei übergroßen Terrassen wird die übliche Fläche mit 50 %, die Restfläche mit 25 % angehalten.

Bodenrichtwertermittlung

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 Bodenrichtwertes. Die Lageeinstufung dient dem Gutachterausschuss lediglich zur Selektion von vergleichbaren Zonen. Die Lagequalifizierung wird derzeit außerdem noch benötigt, um die Aussagen des Marktberichtes zuzuordnen. Die Lage geht aus der dritten Ziffer der „Klammerzahl“ des Bodenrichtwertes hervor (siehe dazu Kapitel 3.8.2.2 Bodenrichtwerte, S. 43).

3.3 Umsätze

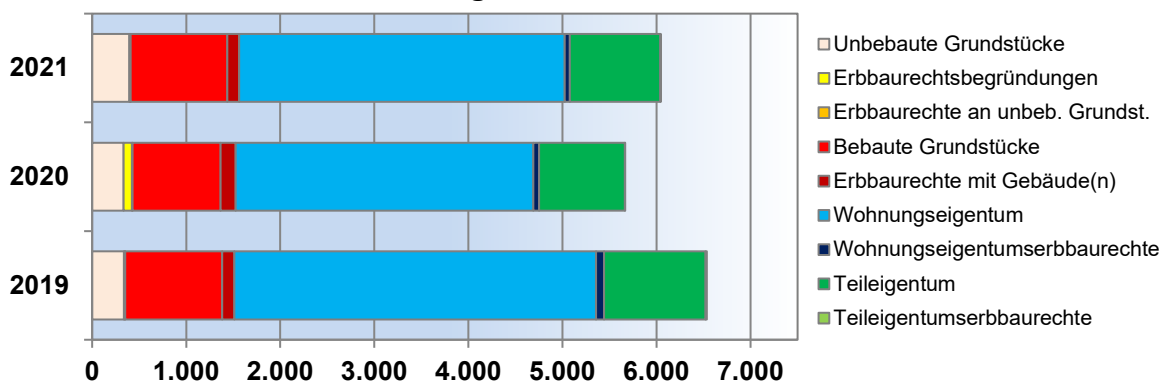
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Unbebaute Grundstücke	337	336	395	586,2	636,0	1.076,3	186,8	97,2	61,4
Erbbaurechtsbegründungen	12	88	11	0,0	0,0	0,0	1,9	40,8	4,7
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	3	6	2	19,4	33,9	0,3	0,5	2,2	0,1
Bebaute Grundstücke	1.031	937	1.029	5.759,9	4.195,0	4.008,6	89,9	88,0	71,3
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	129	158	127	187,2	145,7	70,5	8,0	11,1	10,8
Wohnungseigentum	3.847	3.166	3.460	1.645,9	1.552,7	1.924,1	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	85	60	53	33,2	22,7	23,4	-*	-*	-*
Teileigentum	1.078	913	963	192,0	83,9	73,0	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	12	4	6	0,5	0,1	5,2	-*	-*	-*
Insgesamt	6.534	5.668	6.046	8.424,2	6.670,0	7.181,3	287,1	239,3	148,2

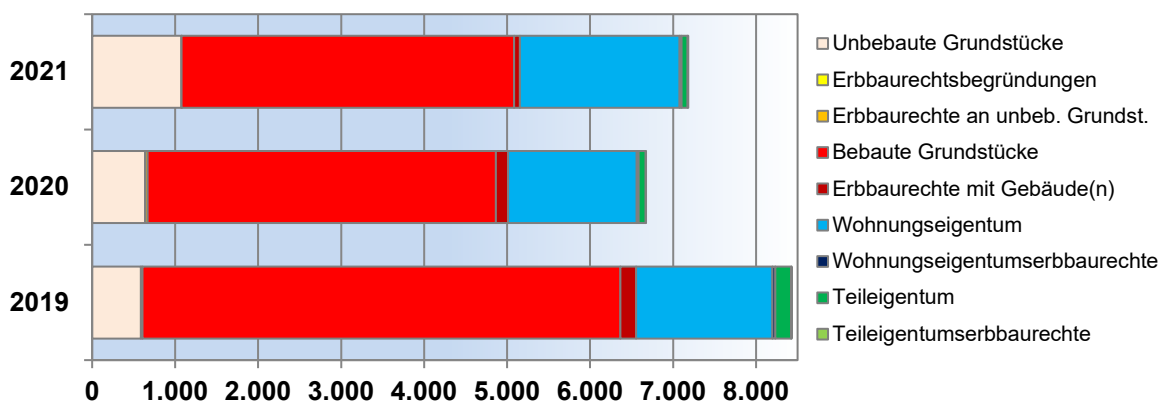
* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

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

Anzahl Verträge



Umsatz [Mio. €]

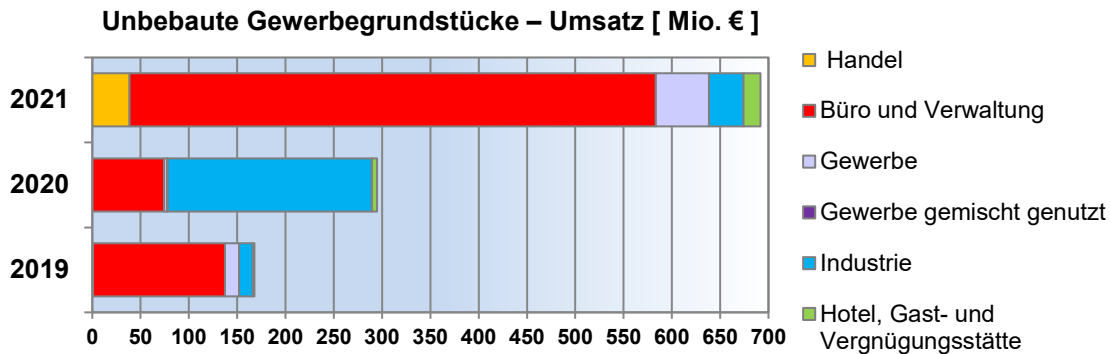


2021 nahmen sowohl die Transaktionszahlen (rund +6,7 %) als auch der Geldumsatz (rund +7,7 %) im Vergleich zum Vorjahr wieder zu. Die vor der Pandemie erzielten Umsätze konnten jedoch nicht erreicht werden.

Umsatzstarke Großtransaktionen (Verkäufe über 10,0 Mio. €) nahmen 2021 im Vergleich zu 2020 um rund 32 % zu (71 Transaktionen). Der Umsatz in diesem Segment war mit rund 3,6 Mrd. € jedoch nur rund 3 % höher als 2020 (54 Transaktionen, 3,5 Mrd. € Umsatz). 2021 hatten die Großtransaktionen einen Anteil vom rund 50 % am Gesamtumsatz (2019: rund 52 %, 2020 rund 65 %). Es wurden lediglich 7 Transaktionen über 100 Mio. € beurkundet (2019 und 2020: 11 Transaktionen).

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

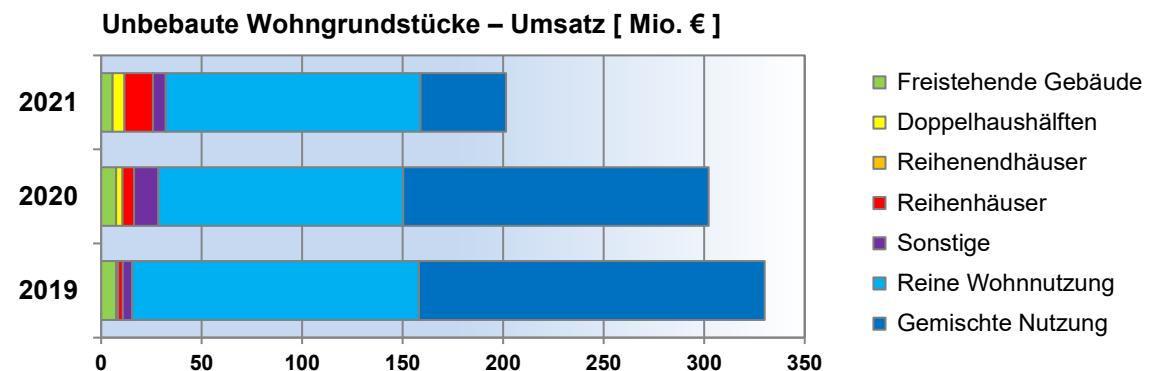
Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Handel	1	0	1	0,8	0,0	38,5	0,1	0,0	0,1
Büro und Verwaltung	8	6	8	136,6	74,3	544,7	4,5	2,8	2,3
Gewerbegrundstücke	7	6	10	14,7	3,6	55,0	3,1	1,2	6,9
Gewerbegrundstücke gemischt genutzt	0	1	0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Industriegrundstücke	4	6	3	14,0	211,4	36,0	1,7	14,3	3,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	1	1	1	1,6	5,3	17,5	0,2	0,5	0,2
Insgesamt	21	20	23	167,7	294,7	691,8	9,5	18,8	12,5



Der ungewöhnlich hohe Umsatz 2021 im Segment „Büro und Verwaltung“ ist von zwei hochpreisigen Verträgen geprägt – es handelt sich um Abbruchobjekte, die vom Gutachterausschuss als unbebaute Grundstücke ausgewertet werden.

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

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Einfamilienhausgrundstücke									
- freistehende Gebäude	18	11	10	7,5	7,4	5,7	0,9	0,6	0,5
- Doppelhaushälften	1	6	7	0,0	3,3	5,9	0,0	0,3	0,3
- Reihenendhäuser	2	0	0	0,9	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
- Reihenhäuser	8	7	4	2,4	5,7	14,2	0,4	0,5	0,7
- Sonstige	11	17	10	4,6	12,1	6,3	0,5	1,2	0,6
EFH Insgesamt	40	41	31	15,4	28,5	32,1	1,9	2,5	2,1
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	56	49	46	142,8	121,8	126,8	6,2	5,3	4,9
- Gemischte Nutzung	8	7	6	172,0	151,8	42,4	6,4	8,9	0,8
MFH Insgesamt	64	56	52	314,7	273,7	169,2	12,6	14,2	5,6



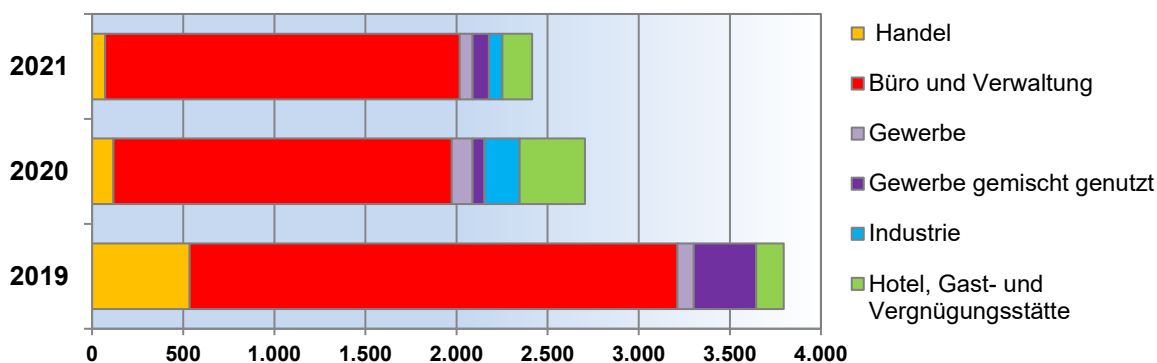
Bei den verkauften Grundstücken handelt es sich oft nicht um Bauplätze für einzelne Gebäude, sondern um Ankäufe oder Optionsverträge von größeren Grundstücken durch Investoren zur Erstellung mehrerer Gebäude.

3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Handel	8	7	4	535,1	116,5	72,4	0,7	0,4	1,4
Büro und Verwaltung	50	31	36	2.676,8	1.857,5	1.945,3	19,3	16,1	13,0
Gewerbe	24	26	15	90,7	114,4	71,2	12,6	16,2	7,2
Gewerbe. - gemischt genutzt	21	19	15	341,9	64,8	89,1	2,5	1,9	1,7
Industrie	0	2	1	0,0	193,9	74,0	0,0	11,2	3,8
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	14	6	9	151,0	357,7	162,6	1,6	0,8	1,9
Insgesamt	117	91	80	3.795,6	2.704,7	2.414,5	36,8	46,6	29,0

Bebaute Gewerbeimmobilien – Umsatz [Mio. €]

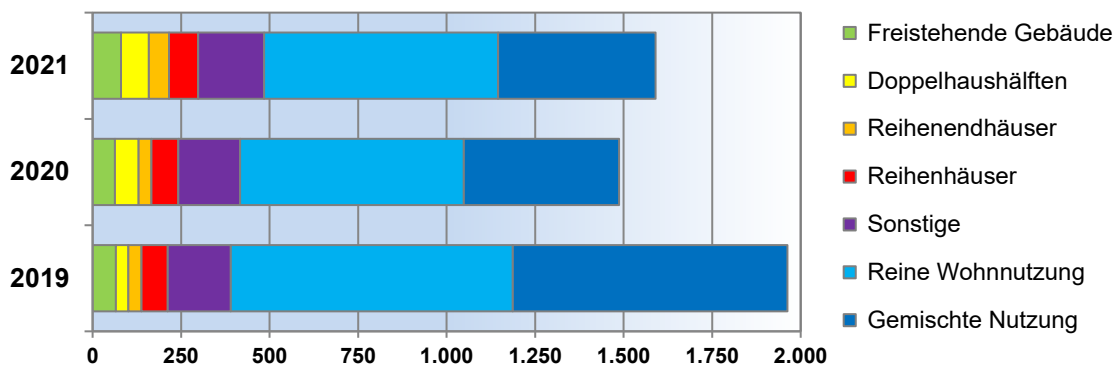


3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

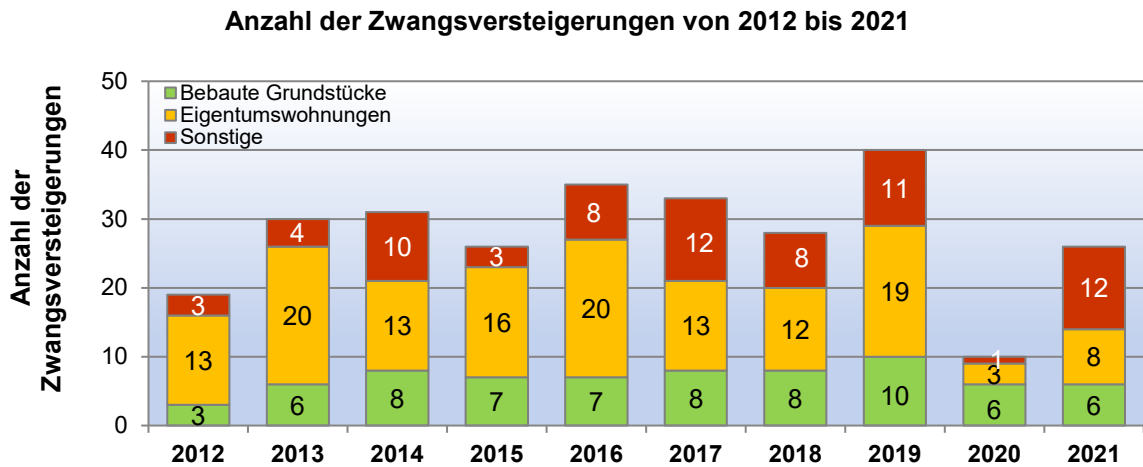
Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Einfamilienhausnutzung									
- Freistehende Gebäude	82	74	83	65,7	62,9	80,2	4,7	4,6	5,2
- Doppelhaushälften	61	88	103	35,4	66,8	78,3	2,1	2,6	3,2
- Reihenendhäuser	75	59	77	37,2	36,5	57,8	2,2	1,7	2,3
- Reihenhäuser	158	142	146	73,8	75,7	81,8	3,1	2,8	2,8
- Sonstige	132	127	151	178,0	174,5	186,0	11,4	8,8	8,0
EFH Insgesamt	508	490	560	390,0	416,4	484,1	23,5	20,5	21,6
Mehrfamilienhausnutzung									
- Reine Wohnnutzung	274	235	257	796,5	632,6	661,2	19,1	13,9	13,6
- Gemischte Nutzung	128	119	126	776,3	438,4	444,4	10,3	6,8	6,9
MFH Insgesamt	402	354	383	1.572,8	1.071,0	1.105,6	29,4	20,8	20,6

Bebaute Wohnimmobilien – Umsatz [Mio €]



3.3.6 Zwangsversteigerungen

(Zwangsversteigerungen, 100%-Stichprobe)

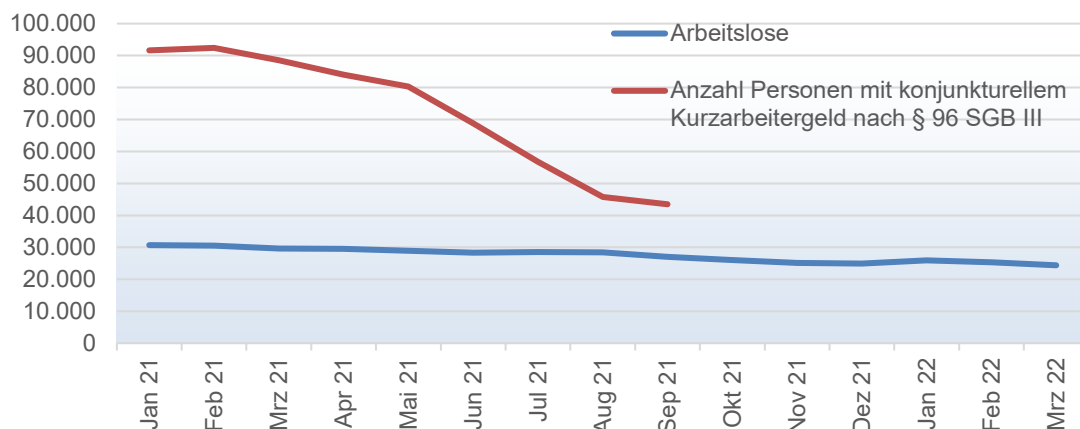


Nachdem die Zahl der Zwangsversteigerungen 2020 auf einem extrem niedrigen Niveau lag, war 2021 im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme um rund 160 % zu verzeichnen. Mit 26 registrierten Zwangsversteigerungen bewegen sich jedoch diese weiterhin auf dem niedrigen Niveau der letzten 10 Jahre.

Im Jahr 2021 kamen wie bereits im Vorjahr lediglich 6 Objekte aus dem Segment „bebaute Grundstücke“ unter den Hammer. Es handelte sich dabei sowohl um Einfamilienhäuser, wie auch um Mehrfamilienhäuser.

Die 2020 in Frankfurt am Main auf 7,0 % gestiegene Arbeitslosenquote sank 2021 wieder: im Dezember 2021 erfasste die Bundesagentur für Arbeit in Frankfurt am Main eine Arbeitslosenquote von 5,8 %. Auch die seit Beginn der Pandemie stark gestiegene Zahl der Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld ging im Jahr 2021 nach dem Lockdown spürbar zurück. Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wird neben der Pandemie seit Februar 2022 auch von dem Krieg in der Ukraine beeinflusst. Durch fehlende Zulieferungen kommt es zusätzlich zu Kurzarbeit. Eine direkte Auswirkung der Pandemie auf die Zahl der Zwangsversteigerungen kann für 2021 nicht festgestellt werden, die Entwicklung 2022 bleibt abzuwarten.

Arbeitslose sowie Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld in Frankfurt am Main



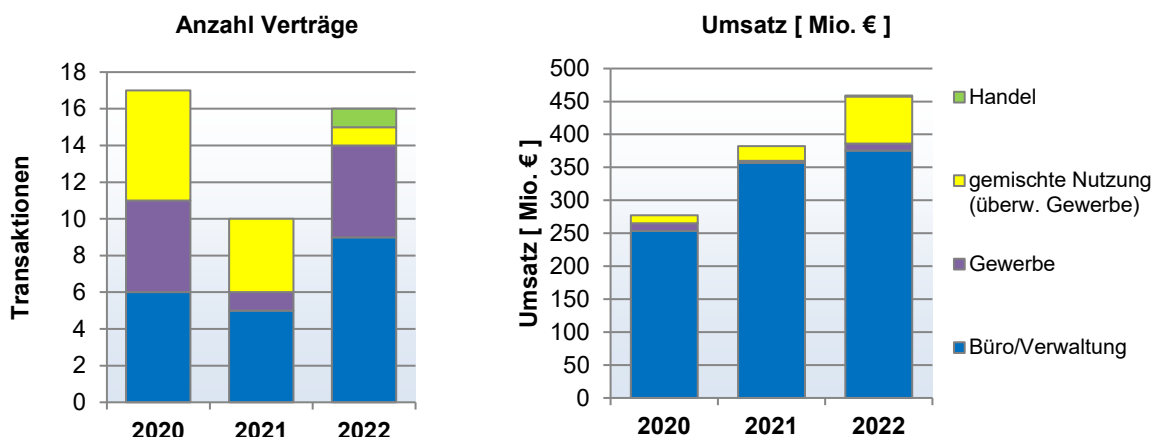
Daten der Bundesagentur für Arbeit, abgefragt im April 2022 unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-Nav.html;jsessionid=70F334E50AC25D665BD9E6D65A42B618>

3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2022

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

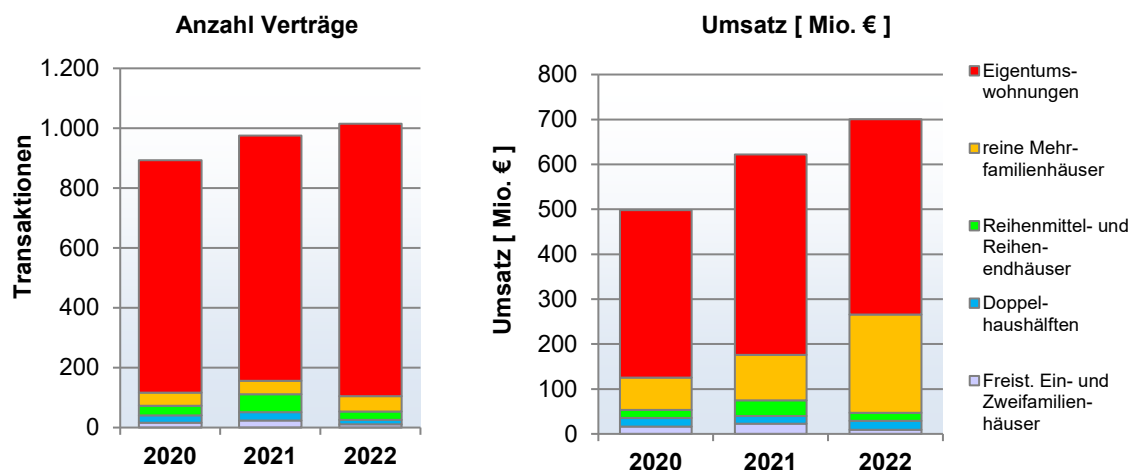
Im 1. Quartal 2022 sind die Transaktionen für bebaute Gewerbeimmobilien nach dem durch die Pandemie verursachten Einbruch 2021 um rund 60 % gestiegen, der Umsatz um rund 20 %. Auch bei den bebauten Wohnimmobilien waren bei Transaktionen (rund +4 %) und Geldumsatz (rund +13 %) im 1. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahr Zuwächse zu verzeichnen.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Büro/Verwaltung	6	5	9	253,5	356,9	375,4
Gewerbe	5	1	5	11,8	3,1	10,6
Gemischte Nutzung (überwiegend. Gewerbe)	6	4	1	11,9	22,4	71,5
Handel	0	0	1	0,0	0,0	1,3
Gesamtsumme	17	10	16	277,1	382,4	458,8

Bebaute Wohnimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	16	24	11	16,4	22,8	9,5
Doppelhaushälften	25	27	15	19,3	16,8	19,5
Reihenmittel- u. Reihenendhäuser	32	60	28	17,4	35,2	17,9
reine Mehrfamilienhäuser	44	45	51	72,1	101,2	218,8
Eigentumswohnungen	776	819	910	373,0	446,3	434,8
Insgesamt	893	975	1.015	498,3	622,3	700,5

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)

	2019				2020				2021			
	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	20	10,70	6,30	18,60	26	8,60	5,50	12,00	38	7,60	4,80	11,20
Klein- und Freizeitgärten	48	23,50	5,00	47,10	77	27,00	7,00	65,00	101	29,00	8,00	62,30

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

3.5.1.2 Forstwirtschaftliche Flächen

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

3.5.2 Werdendes Bauland

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

	2019				2020				2021			
	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	5	80	70	90	8	80	20	140	8	290	70	590
Rohbauland	3	800	590	1.130	4	340	90	500	2	..	..	..

Insbesondere beim Bauerwartungsland hängen die Preise stark vom Stand der Bauleitplanung sowie der geplanten Nutzungsintensität ab. Daher sind die Ergebnisse nur eingeschränkt aussagekräftig.

2021 wurden zusätzlich zu den hier aufgeführten Transaktionen zwei Verkäufe im Bereich Bauerwartungsland und drei Verkäufe in der Kategorie Rohbauland registriert, die als ungeeignet oder bedingt geeignet eingestuft wurden. 2020 wurden zwei Verkäufe beurkundet, die ungeeignet oder bedingt geeignet waren (jeweils 1x Bauerwartungsland und 1x Rohbauland), 2019 waren es elf Verkäufe (9x Bauerwartungsland, 2x 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)

	2019				2020				2021			
	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	25	980	540	1.370	29	1.130	580	1.850	24	1.300	620	2.560
Gewerbe	2	..	..	..	3	320	270	360	3	990	840	1.130
Mehrfamilienhäuser	32	1.320	470	2.830	27	1.910	470	4.510	25	1.810	940	3.000
Wohnen (gemischt genutzt)	4	1.430	980	1.990	5	2.350	950	5.390	3	2.680	1.690	4.630
Büro u. Verwaltung	3	790	340	1.460	3	620	380	1.040	6	4.510	390	11.410

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.

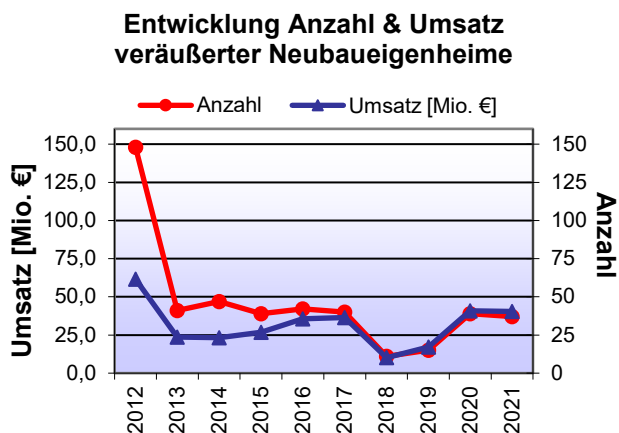
Da es sich um eine 90%-Stichprobe handelt, werden nicht alle Verkäufe abgebildet. Es gibt sowohl Verkäufe mit Verkaufspreisen unter dem Minimum als auch solche mit Preisen über dem Maximum. Vereinzelt gibt es daher auch Bodenrichtwerte außerhalb der dargestellten Spanne.

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)
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	40,9	10.397	267 (39)
2021	37	40,4	9.898	268 (37)



* 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 blieben 2021 auf dem Niveau des Vorjahres. Von den 37 Verkäufen (2020: 39) wurden 10 in Kalbach (rund 27 %) und 21 in Nieder-Erlenbach (rund 57 %) beurkundet.

Die Preise in Kalbach bewegten sich 2021 zwischen 1,2 Mio. € und 1,5 Mio. €. Der mittlere Kaufpreis lag bei rund 1,3 Mio. € und damit rund 22 % über dem Vorjahreswert (1,1 Mio. €).

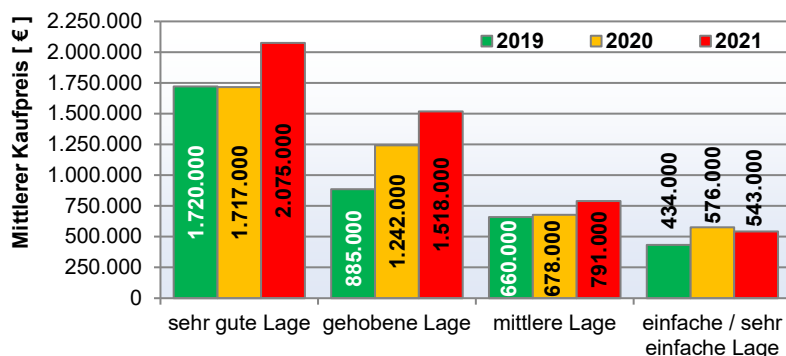
In Nieder-Erlenbach wurden 2021 Preise zwischen 790.000 € und 890.000 € erzielt, hier lag der mittlere Kaufpreis wie schon 2020 bei rund 845.000 €.

3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

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

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2021 in sehr guten und gehobenen Lagen (Lagebeschreibung s. unter 3.8.1, Seite 35 ff.) je nach Baujahr Kaufpreise von rund 1,6 Mio. € erzielt (18 Verkäufe von rund 600.000 € bis rund 3,0 Mio. €; 2020: 17 Verkäufe, von rund 665.000 € bis rund 2,75 Mio. €, Ø 1,4 Mio. €). In mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen wurden 35 Objekte veräußert, die Preise schwankten zwischen rund 70.000 € und 1,6 Mio. € und lagen im Durchschnitt bei rund 725.000 € (2020: 29 Transaktionen, rund 130.000 € bis 1,4 Mio. €, Ø 660.000 €).

Mittlere Kaufpreise freistehender Einfamilienhäuser n. Lagen
(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)



Wie bereits im Vorjahr wurden auch 2021 für neuere freistehende Einfamilienhäuser (Baujahr ab 1991 einschließlich Neubau) ausschließlich Preise über 1 Mio. € gezahlt.

Das Preisniveau freistehender Eigenheime lag 2021 minimal über dem Niveau des Vorjahres (+ rund 1,5 %). Auch die Transaktionen (50) nahmen gegenüber 2020 (47) leicht zu (+ rund 6 %).

3.6.4 Reihenendhäuser

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

3.6.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

2021 kamen 4 Reihenendhäuser in sehr guten Lagen zum Verkauf. Die Objekte kosteten im Durchschnitt rund 1,5 Mio. €, es wurden Preise zwischen 750.000 und 2,25 Mio. € gezahlt. 2020 waren in dieser Kategorie 3 Transaktionen beurkundet worden, der Durchschnittspreis lag bei rund 880.000 €.

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

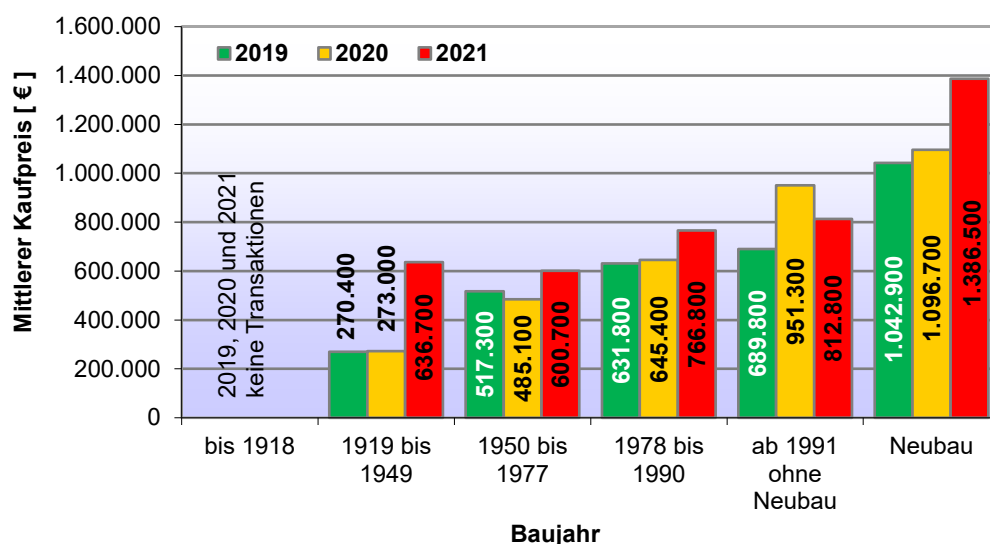
	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2019	41	480.200	238.000	865.000
	2020	35	639.500	259.000	1.143.000
	2021	41	732.800	350.000	1.183.000
Baujahr bis 1918	2019	0	-	-	-
	2020	0	-	-	-
	2021	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2019	14	270.400	238.000	380.000
	2020	3	273.000	259.000	280.000
	2021	4	636.700	272.300	1.074.300
Baujahr 1950 bis 1977	2019	13	517.300	300.000	680.000
	2020	13	485.100	310.000	645.000
	2021	18	600.700	250.000	1.120.000
Baujahr 1978 bis 1990	2019	5	631.800	425.000	865.000
	2020	8	645.400	538.000	790.000
	2021	5	766.800	650.000	970.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2019	8	689.800	532.800	832.500
	2020	6	951.300	655.000	1.292.500
	2021	15	812.800	676.000	1.045.000
Neubau	2019	3	1.042.900	1.012.600	1.080.000
	2020	5	1.096.700	969.200	1.232.400
	2021	3	1.386.500	1.328.800	1.475.400

Die Zahl der Transaktionen von Reihenendhäusern in sehr einfachen bis gehobenen Lagen stieg 2021 gegenüber dem Vorjahr um rund 17 % und erreichte damit wieder das Niveau von 2019.

Die Verkäufe von Reihenendhäusern der Baujahre ab 1991 ohne Neubau nahmen um rund 150 % zu. Während die Transaktionen in dieser Baujahresklasse deutlich stiegen, sank der mittlere Kaufpreis um rund 15 %. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass 2021 das mittlere Baujahr der Verkäufe niedriger war, als 2020 (es kamen also ältere Objekte als im Vorjahr zum Verkauf). Zudem lag das Maximum 2020 deutlich höher als im Berichtsjahr, was den Mittelwert 2020 bei den wenigen beurkundeten Transaktionen deutlich nach oben beeinflusst hat.

In der Baujahresklasse 1919 bis 1949 hat sich der mittlere Kaufpreis mehr als verdoppelt. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass zwei der

vier Transaktionen sehr hohe Kaufpreise erzielten, was den Mittelwert deutlich nach oben beeinflusst hat. Hier zeigt sich wieder, dass Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen sind: 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 2021 wurden zwei Reihemittelhäuser in sehr guter Lage verkauft. 2020 waren vier Reihemittelhäuser in dieser Lage zum Durchschnittspreis von rund 1,1 Mio. € veräußert worden. 2019 lag der mittlere Kaufpreis bei rund 935.000 €, es wurden drei Verkäufe beurkundet.

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

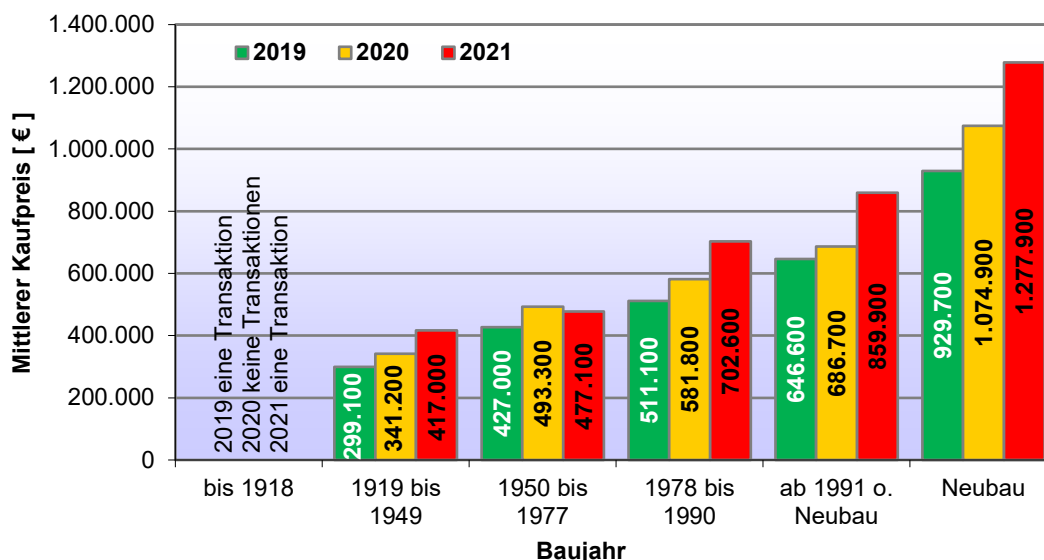
	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2019	120	438.000	226.000	800.000
	2020	101	514.300	200.000	935.000
	2021	100	547.800	175.000	1.070.000
Baujahr bis 1918	2019	1	..	..	..
	2020	0	-	-	-
	2021	1	..	..	..
Baujahr 1919 bis 1949	2019	39	299.100	226.000	439.000
	2020	32	341.200	280.000	499.000
	2021	35	417.000	175.000	689.000
Baujahr 1950 bis 1977	2019	42	427.000	285.000	640.000
	2020	29	493.300	345.000	661.000
	2021	31	477.100	300.000	645.000
Baujahr 1978 bis 1990	2019	9	511.100	345.000	640.000
	2020	9	581.800	420.000	755.000
	2021	9	702.600	505.000	850.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2019	23	646.600	444.000	820.000
	2020	22	686.700	450.000	920.000
	2021	18	859.900	690.000	1.070.000
Neubau	2019	4	929.700	895.800	967.600
	2020	8	1.074.900	909.800	1.209.300
	2021	6	1.277.900	1.169.500	1.378.900

Die Verkäufe von Reihemittelhäusern insgesamt sind 2021 im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Die Betrachtung der einzelnen Baujahresklassen zeigt, dass die Transaktionen von Reihemittelhäuser der Baujahre 1919 bis 1949 und 1950 bis 1977 um rund 10 % bzw. um rund 7 % zugenommen haben, während die Anzahl der Transaktionen in den neueren Baujahresklassen um bis zu 25 % gesunken ist. Der Grund für diesen Rückgang ist im fehlenden Angebot zu suchen.

In der Baujahresklasse 1950 bis 1977 blieben die Preise 2021 stabil. Für Reihemittelhäuser der Baujahre ab 1991 ohne Neubau wurden rund 25 % höhere Preise gezahlt als 2020. Die Preise der übrigen Baujahresklassen stiegen 2021 im Vergleich zum Vorjahr um rund 20 %

Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind stets 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, alle Lagen)

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

2021 wurden 108 bebaute Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht veräußert. Der Umsatz lag mit 46,6 Mio. € rund 20 % unter dem Umsatzvolumen des Vorjahres, während die Transaktionen rund 22 % abgenommen haben (2020: 138 Verkäufe, Umsatz: 58,6 Mio. €). Damit liegen die Transaktionen wieder auf dem Niveau von 2019, der Umsatz allerdings aufgrund der gestiegenen Kaufpreise rund 23 % über dem Niveau von 2019.

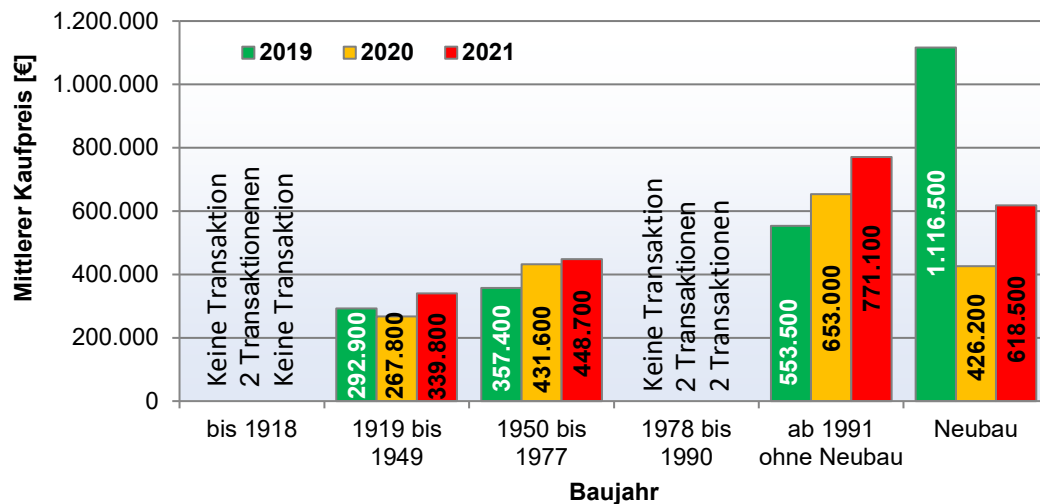
	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2019	68	402.400	90.000	1.272.800
	2020	114	418.000	170.000	850.000
	2021	71	503.300	150.000	1.035.000
Baujahr bis 1918	2019	0	-	-	-
	2020	2	..	..	..
	2021	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2019	31	292.900	135.000	650.000
	2020	28	267.800	170.000	451.000
	2021	21	339.800	185.000	510.000
Baujahr 1950 bis 1977	2019	22	357.400	180.000	600.000
	2020	20	431.600	215.000	780.000
	2021	16	448.700	178.600	680.000
Baujahr 1978 bis 1990	2019	0	-	-	-
	2020	2	..	..	..
	2021	2	..	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2019	8	553.500	408.000	680.000
	2020	13	653.000	490.000	885.000
	2021	11	771.100	495.000	1.035.000
Neubau	2019	6	1.116.500	879.000	1.529.800
	2020	48	426.200	386.100	557.000
	2021	18	618.500	517.500	1.120.000

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 2019 ausschließlich bebaute Erbbaurechte für Neubau-Eigenheime im Bereich Kalbach/Riedberg zum Verkauf kamen, wurden 2020 überwiegend Objekte in Griesheim und Nieder-Erlenbach verkauft. Da hier das Preisniveau deutlich niedriger liegt, war 2020 gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang von rund 62 % zu verzeichnen. 2021 stieg das Preisniveau wieder um rund 45 %, obwohl auch hier überwiegend Objekte in einfachen Lagen in Griesheim veräußert wurden. Die Ursache dieser hohen Preise für Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht dürfte im fehlenden Angebot zu suchen sein: sowohl im Bereich der Eigenheime als auch im Bereich des Wohnungseigentums

decken die Angebote im Grundeigentum bei weitem nicht die Nachfrage.

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, alle Lagen)

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

Die hier untersuchten Eigenheime sind auch Bestandteil von Kapitel 3.7 (Wohnungs- und Teileigentum, S. 28 ff), zusätzlich werden jedoch in der folgenden Tabelle die mittleren Kaufpreise dieser Objekte separat dargestellt. 2021 wurden mit insgesamt 78 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum rund ein Drittel mehr Objekte veräußert als 2020. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rund 65 % gestiegen und lag bei 59,5 Mio. € (2020: 64 Verkäufe, Umsatz: 36,0 Mio. €). Bei rund 71 % der beurkundeten Verkäufe handelt es sich um Reihenmittel- oder Reihendendhäuser.

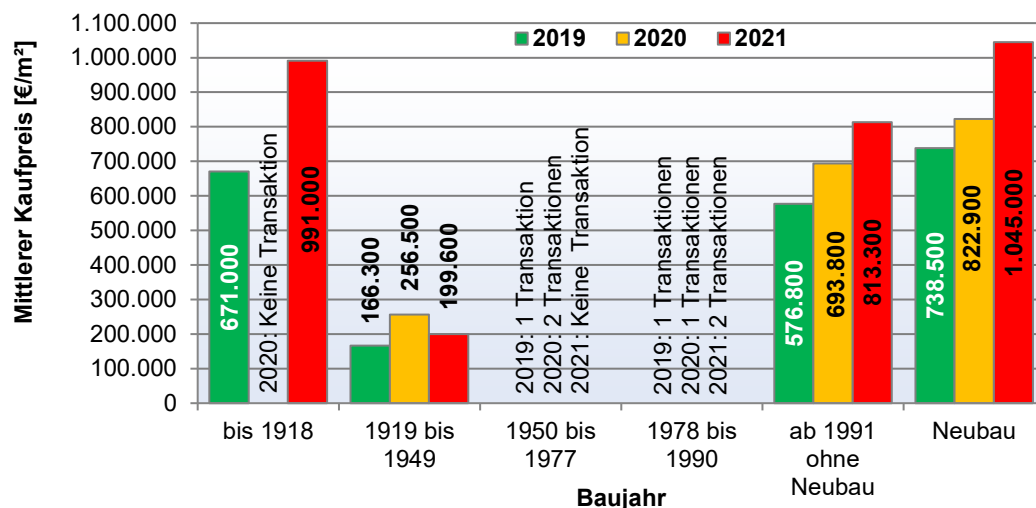
	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2019	112	366.200	100.000	837.500
	2020	59	568.200	173.100	1.020.000
	2021	78	632.100	169.700	1.455.000
Baujahr bis 1918	2019	5	671.000	475.000	915.000
	2020	0	-	-	-
	2021	4	991.000	170.000	1.390.000
Baujahr 1919 bis 1949	2019	63	166.300	100.000	202.400
	2020	20	256.500	173.100	560.000
	2021	29	199.600	169.700	235.200
Baujahr 1950 bis 1977	2019	1	..	..	..
	2020	2	..	..	..
	2021	0	-	-	-
Baujahr 1978 bis 1990	2019	1	..	..	..
	2020	1	..	..	..
	2021	2	..	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2019	20	576.800	446.000	790.000
	2020	20	693.800	520.000	826.000
	2021	19	813.300	465.000	1.214.000
Neubau	2019	23	738.500	585.000	948.300
	2020	10	822.900	700.000	957.000
	2021	20	1.045.000	597.000	1.850.000

Die mittleren Preise für Neubau-Eigenheime, die als Wohnungseigentum verkauft wurden, waren 2021 rund 27 % höher als im Vorjahr, die Zahl der Transaktionen hat sich verdoppelt.

Preise für Objekte der Baujahre ab 1991 ohne Neubau stiegen um rund 17 %, bei den Verkäufen war in diesem Segment ein leichter Rückgang um rund 5 % zu verzeichnen.

Für Eigenheime der Baujahre 1919 bis 1949 in der Rechtsform Wohnungseigentum wurde 2021 im Mittel rund 22 % weniger gezahlt im Vorjahr. Allerdings wurde 2020 durchschnittlich rund 54 % mehr gezahlt als 2019. Die Ursache dafür liegt in den teilweise sehr hohen Kaufpreisen 2020: durch wenige sehr hochpreisige Verkäufe wurde 2020 der Mittelwert nach oben beeinflusst. 2021 wurden keine dieser hochpreisigen Objekte veräußert.

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 2021 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. „gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen“, also Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 375 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 888,9 Mio. € getätigt. Damit stiegen die Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um rund 8 % (2020: 347 Veräußerungen), der Umsatz sank hingegen um rund 8 % (2020: rund 968,3 Mio. €). Der Umsatzrückgang um rund 79,4 Mio. € ist durch fehlende Großtransaktionen 2021 bedingt: während 2020 noch 9 Objekte Kaufpreise über 10,0 Mio. € erzielten (und damit einen Umsatz von rund 374,7 Mio. €) wurden 2021 nur 7 Großtransaktionen beurkundet (Umsatz rund 181,9 Mio. €).

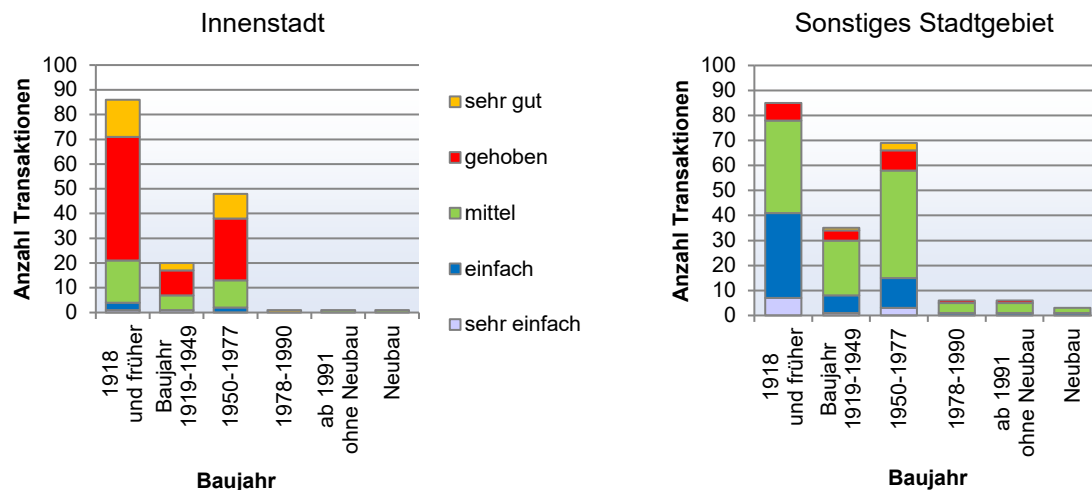
Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit und der Nachkriegszeit veräußert. Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit (Baujahre vor 1919) wechselten 2021 im Mittel für rund 1,8 Mio. € den Eigentümer (171 Transaktionen), Vorkriegsbauten (Baujahr 1919 bis 1949, 55 Transaktionen) erzielten durchschnittlich rund 1,2 Mio. €. Nachkriegsbauten (Baujahre 1950-1977) wurden im Mittel für rund 2,5 Mio. € verkauft (117 Transaktionen), Geschosswohnungsbauten der Baujahre 1978 bis 1990 (7 Transaktionen) für rund 2,9 Mio. €. Für Immobilien der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau wurden durchschnittlich rund 3,0 Mio. € gezahlt (7 Transaktionen). Der mittlere Kaufpreis für Neubauten lag 2021 bei rund 28,2 Mio. € (4 Transaktionen).

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 weiterhin den finanziellen Anreiz für Umwandlungen.

Rund 42,7 % der angekauften Objekte lagen 2021 in der Innenstadt. Rund 72,5 % dieser Gebäude wurden in sehr guten und gehobenen Lagen verkauft. Die 160 im Innenstadtbereich veräußerten Gebäude bestimmen den Umsatz im Geschosswohnungsbau zu rund 56,9 %, während die 216 Verkäufe im sonstigen Stadtgebiet (Anteil an den Verkäufen rund 57,3 %) rund 43,1 % des Umsatzes erzielten. Außerhalb der Innenstadt wurden rund 55,6 % der Objekte in mittleren Lagen verkauft.

Verteilung der Transaktionen 2021 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 scheitert aber oft an den erforderlichen nachbarschaftlichen Genehmigungen und einem ggf. eingeschränkten Baurecht.

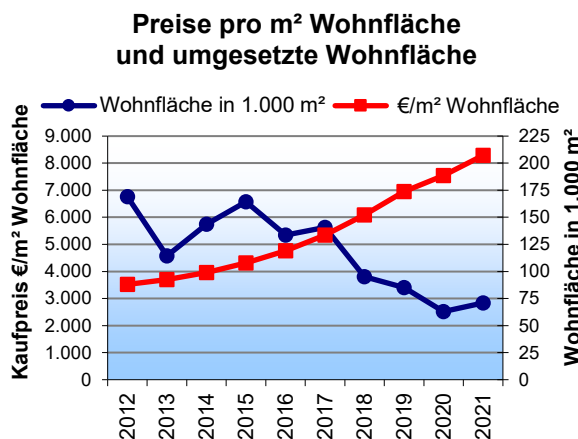
3.7 Wohnungs- und Teileigentum

Die 2021 aufgrund von neueren Erkenntnissen erfolgte Korrektur erfasster Verkäufe in einer großen Wohnanlage hat auch Auswirkungen auf Transaktionen der Jahre 2019 und 2020. Daher wurden im Kapitel 3.7 nicht nur die Daten des Jahres 2020, sondern auch die Daten des Jahres 2019 aktualisiert.

3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen*

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

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Wohnfläche in m ²	€/m ² Wohnfläche** (Anzahl)
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	1.074	631,5	85.140	6.950 (954)
2020	829	500,0	62.949	7.540 (736)
2021	961	648,6	70.993	8.290 (874)



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

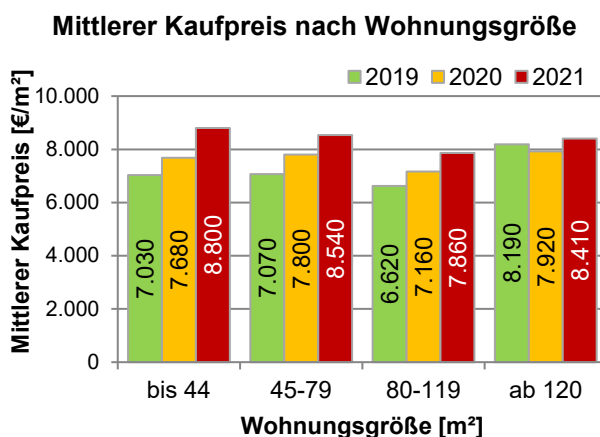
**jeweils aus 90%-Stichprobe, nur geeignete Kaufverträge

Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen liegt 2021 bei rund 74 m² (2020: rund 76 m², 2019: rund 80 m²).

3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser, ohne Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Erstverkauf Neubau)

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Wohnungsgröße bis 44 m²				
2019	201	7.030	5.450	9.540
2020	133	7.680	6.060	9.760
2021	99	8.800	6.640	12.130
Wohnungsgröße 45 - 79 m²				
2019	321	7.070	4.500	10.300
2020	271	7.800	3.960	13.250
2021	376	8.540	5.070	13.330
Wohnungsgröße 80 - 119 m²				
2019	280	6.620	4.020	10.030
2020	195	7.160	4.600	11.670
2021	209	7.860	4.720	12.700
Wohnungsgröße 120 m² und größer				
2019	88	8.190	4.400	12.990
2020	76	7.920	4.620	13.540
2021	56	8.410	4.700	12.660



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

mit einer Wohnfläche unter 45 Quadratmeter Wohnfläche. 2019 und 2020 wurde für große Neubaueigentumswohnungen wieder mehr gezahlt als in den übrigen Klassen, was auf die Verschiebung der Verkäufe in den Lagen zurückzuführen ist. Da 2021 die durchschnittlichen Preise für kleinere Wohnungen um rund 15 % stiegen, während die Preise für große Wohnungen nur um rund 6 % stiegen, war der durchschnittlich gezahlte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche wieder niedriger als in den beiden Vorjahren. Im Segment 45 bis 79 m² und 80 bis 119 m² stiegen die durchschnittlich gezahlten Preise um rund 10 %.

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser, ohne 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)												
2020	7	4.510	8	5.500	37	8.030	0	-	119	7.380	219	9.820
2021	13	6.950	7	6.370	23	6.430	0	-	137	7.400	147	11.010
Grundbuchbezirke 10, 11 u. 17-19 (Westend)												
2020	31	10.240	2	..	93	7.370	6	6.620	38	11.590	0	-
2021	29	9.310	6	7.650	36	8.080	9	7.010	44	13.090	2	..
Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Ostend)												
2020	111	6.840	12	6.630	103	6.000	6	6.600	32	6.770	51	8.600
2021	100	7.300	8	7.660	105	6.470	5	7.290	55	8.570	15	9.310
Grundbuchbezirke 26 u. 51 (Riederwald, Fechenheim)												
2020	4	3.180	3	2.510	23	4.130	4	3.180	22	7.550	56	7.910
2021	2	..	6	3.400	25	4.260	5	3.330	7	7.580	217	8.840
Grundbuchbezirke 24, 27-29 (Bornheim)												
2020	25	5.420	0	-	21	4.810	1	..	7	5.990	0	-
2021	26	6.640	1	..	22	5.310	1	..	5	6.510	0	-
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2020	32	5.130	7	6.850	84	4.670	24	4.320	46	7.360	22	7.920
2021	30	6.820	8	7.530	90	5.050	14	5.440	68	7.890	90	8.020
Grundbuchbezirke 34 (Bockenheim)												
2020	14	5.820	3	4.850	17	5.480	15	4.010	20	6.150	88	7.110
2021	39	6.940	7	5.800	19	6.380	10	5.340	20	6.970	144	8.140
Grundbuchbezirke 37 u. 53 (Niederrad, Schwanheim)												
2020	3	5.090	1	..	44	4.060	3	5.150	15	4.320	27	6.170
2021	3	4.830	3	5.490	42	4.410	9	4.740	23	5.070	3	6.610
Grundbuchbezirke 38 (Oberrad)												
2020	0	-	1	..	24	3.390	4	4.420	4	5.690	0	-
2021	0	-	0	-	31	4.200	5	4.180	5	5.450	0	-
Grundbuchbezirke 39 u. 68 (Seckbach, Bergen-Enkheim)												
2020	5	4.900	0	-	22	3.910	4	4.240	21	4.440	39	6.480
2021	4	4.650	4	5.520	17	3.950	4	4.480	18	5.450	25	6.730
Grundbuchbezirke 40-43 u. 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel)												
2020	4	4.980	4	4.230	67	3.840	7	3.410	19	5.040	59	6.880
2021	10	5.100	1	..	69	4.240	8	4.690	25	5.490	41	6.800
Grundbuchbezirke 44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim)												
2020	3	4.620	8	4.390	79	4.370	10	4.910	28	5.140	5	6.090
2021	2	..	7	5.840	70	4.740	5	6.790	20	5.640	2	..
Grundbuchbezirke 49, 50 u. 64-67 (Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach, Riedberg)												
2020	2	..	0	-	50	2.800	6	3.130	41	6.160	63	5.950
2021	1	..	3	4.280	37	3.650	1	..	48	6.750	20	8.170
Grundbuchbezirke 54 u. 56 (Griesheim, Nied)												
2020	6	2.720	2	..	83	3.140	2	..	14	3.820	49	6.740
2021	3	4.890	0	-	78	3.850	2	..	19	4.650	26	6.690
Grundbuchbezirke 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)												
2020	7	3.000	8	3.230	72	2.830	6	4.210	11	4.340	22	5.230
2021	10	4.620	5	3.060	70	3.390	6	3.940	21	6.010	22	5.470

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.

2020 erfolgte eine Anpassung der Baujahre komplett entkernter und durchgreifend modernisierter Wohnhochhäuser auf den Sanierungszeitpunkt. Die Wohnungen haben Neubauqualität, weshalb in den Jahren vor 2021 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 teilweise deutlich niedriger als in den Veröffentlichungen vor 2021.

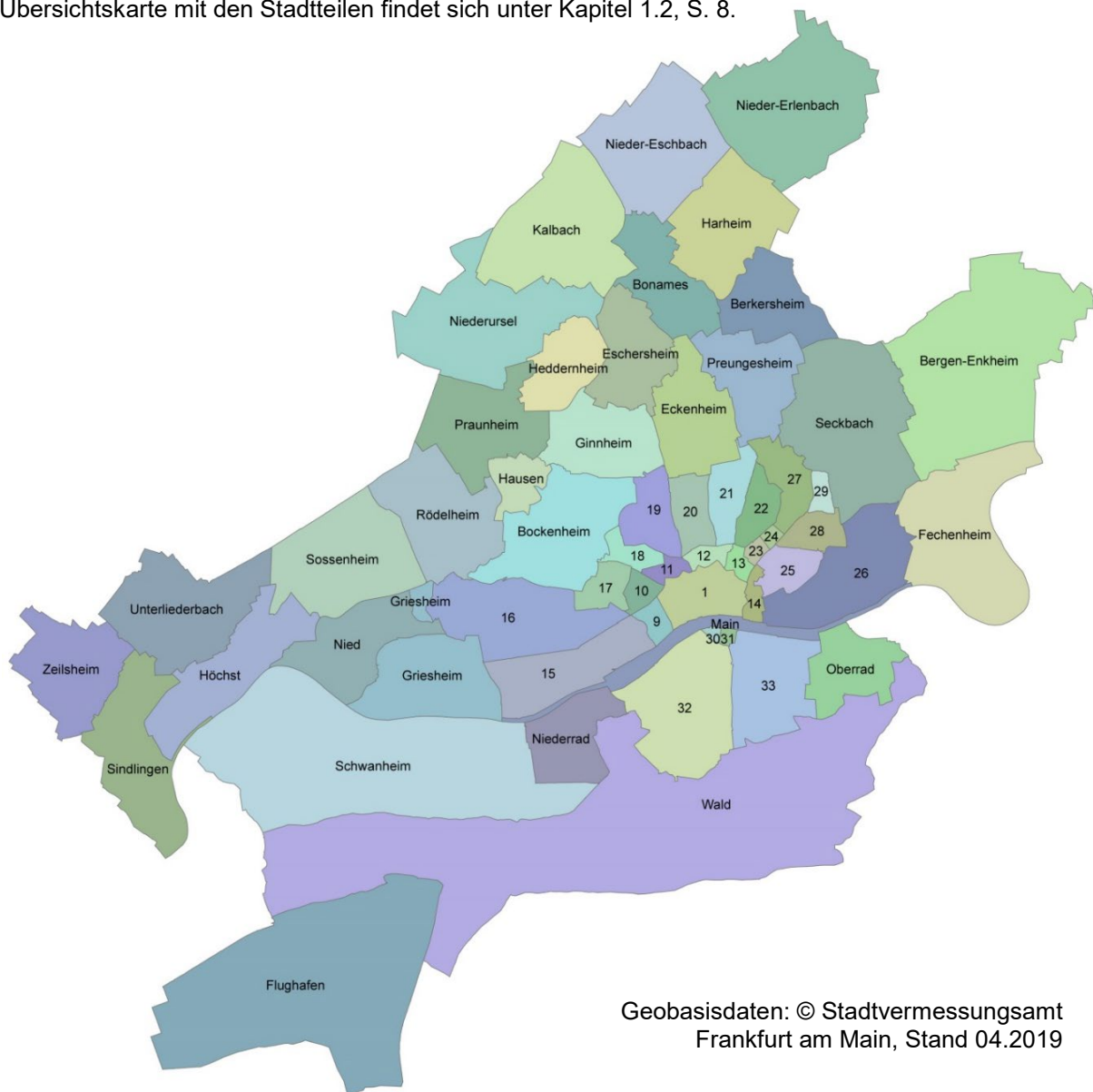
Die Preise für **Neubau-Eigentumswohnungen** zeigen 2021 im Vergleich zu 2020 überwiegend eine stabile, leicht steigende Tendenz. Im Segment „Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach, Riedberg“ stiegen die Preise mit rund 37 % besonders stark. Im Vergleich zum Vorjahr wurden in diesem Segment vermehrt Verkäufe in gefragteren Lagen beurkundet. Preissteigerungen von mehr als 10 % wurden in den Bereichen „Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus“, „Bockenheim“ und „Riederwald, Fechenheim“ registriert.

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.



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt
Frankfurt am Main, Stand 04.2019

3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

(geeignete Kaufverträge, 90 %-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser, ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Baujahr/ Mietstatus	2019		2020		2021	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
bis 1918	221	6.800	244	6.320	266	6.870
- hiervon vermietet	24	5.250	34	5.350	84	6.220
- hiervon unvermietet	195	7.090	211	6.470	179	7.220
- Mietstatus unbekannt	1	..	1	..	0	-
1919-1949	80	4.800	61	5.000	64	5.720
- hiervon vermietet	7	4.230	8	5.070	16	4.460
- hiervon unvermietet	73	4.860	51	4.990	45	6.190
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
1950-1977	833	3.840	823	4.380	753	4.710
- hiervon vermietet	77	3.400	141	4.010	240	4.190
- hiervon unvermietet	749	3.880	677	4.500	512	4.980
- Mietstatus unbekannt	5	3.580	7	4.230	3	4.490
1978-1990	106	3.750	97	4.250	80	5.030
- hiervon vermietet	8	4.070	15	4.050	20	4.000
- hiervon unvermietet	98	3.720	82	4.290	60	5.270
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
ab 1991 ohne Neubau	412	5.520	435	6.380	506	7.060
- hiervon vermietet	27	5.240	41	5.580	116	6.170
- hiervon unvermietet	383	5.530	385	6.440	391	7.350
- Mietstatus unbekannt	1	..	5	8.100	3	10.130
Neubauten	893	6.980	702	7.590	759	8.400
- hiervon vermietet	1	..	3	7.120	2	..
- hiervon unvermietet	893	6.980	697	7.590	757	8.400
- Mietstatus unbekannt	0	-	2	..	1	..

2021 waren in allen Baujahresklassen steigende Preise zu verzeichnen. Bei Eigentumswohnungen der Baujahre vor 1919, 1950 bis 1977, ab 1991 ohne Neubau und Neubauten wurden Preissteigerungen von rund 10 % registriert.

Eigentumswohnungen der Baujahre 1919 bis 1949 waren 2021 durchschnittlich rund 15 % teurer als im Vorjahr.

In der Kategorie 1978-1990 wurden im Vergleich zu 2020 durchschnittlich sogar rund 18 % höhere Preise gezahlt. Der Anstieg ist auf die Verschiebung von Verkäufen in gefragtere Lagen zurückzuführen.

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 Jahre vor 2021 verglichen werden (vgl. Text zu Tabelle 3.7.3, S. 29). Insbesondere in der Baujahresklasse 1978 bis 1990 haben sich die mittleren Preise 2019 im Vergleich zum Immobilienmarktbericht 2020 teilweise deutlich reduziert.

3.7.5 Umwandlungen

2021 verzeichnete die Zahl der Umwandlungen von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen gegenüber 2020 einen Rückgang von rund 22 %. Rund 90 % der umgewandelten Wohnungen lagen im Bereich der Innenstadt (2019 rund 72 %, 2020 rund 59 %).

Anzahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten

	Innenstadt (Bezirke 1 – 34)						Sonstiges Stadtgebiet		Insgesamt
	Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel, Gutleut, Gallus	Westend	Nordend, Ostend	Sachsenhausen	Bornheim	Bockenheim	Ginnheim	Sonstige	
2019	180	57	295	203	32	28	20	251	1.066
2020	97	54	233	74	33	66	245	140	942
2021	79	43	146	111	30	242	0	80	731

Wie schon in den Vorjahren wird lediglich ein Anteil der baurechtlich genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Grundbuch gewahrt. Dies zeigt sich vor allem in Gebieten, in denen 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,
inkl. Wohnhochhäuser und Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2019	1.074	6.810	3.290	10.700	78	19	407
2020	932	7.440	3.310	12.380	79	19	238
2021	1.080	8.140	3.690	13.510	77	20	403

3.7.5.2 Erstverkauf aus Umwandlung (nach Baujahresklassen)

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
inkl. Wohnhochhäuser und Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Baujahre bis 1918

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2019	122	7.610	2.530	12.630	80	31	338
2020	180	6.310	1.670	11.510	84	32	265
2021	136	6.180	2.820	9.890	79	42	177

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2019	75	2.880	900	7.520	84	35	168
2020	32	3.500	1.480	6.920	93	45	174
2021	42	3.520	1.240	8.510	92	40	361

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2019	215	4.410	1.470	8.620	64	20	152
2020	246	5.160	1.710	9.050	63	21	285
2021	193	4.940	1.970	9.240	72	26	212

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2019	9	3.470	2.690	3.740	79	42	91
2020	8	4.470	3.650	5.610	105	42	145
2021	6	4.580	3.960	5.860	88	73	116

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2019	10	4.430	3.280	5.880	85	70	114
2020	11	6.220	4.440	6.990	133	55	179
2021	10	6.790	5.810	7.620	126	61	179

3.7.5.3 Weiterverkauf (nach Baujahresklassen)

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
inkl. Wohnhochhäuser und Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Baujahre bis 1918

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2019	155	5.760	2.180	9.680	82	19	325
2020	113	6.470	2.520	10.270	84	23	182
2021	190	7.220	3.570	11.110	85	16	266

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2019	76	4.240	1.790	7.360	77	23	225
2020	54	5.090	1.750	8.900	75	25	258
2021	64	5.410	1.790	8.860	78	27	148

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2019	598	3.710	1.450	6.400	64	20	356
2020	561	4.150	1.550	7.050	63	16	337
2021	543	4.620	2.070	7.740	64	19	273

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2019	94	3.870	1.890	5.910	72	21	145
2020	85	4.480	2.070	7.450	88	22	318
2021	74	5.120	2.530	8.190	84	22	231

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2019	449	5.440	2.660	8.810	87	25	202
2020	384	5.860	2.910	9.230	90	23	387
2021	467	6.620	3.320	10.550	89	24	252

Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2019	7	6.830	5.240	8.400	80	38	157
2020	22	6.430	4.060	8.790	77	33	145
2021	12	7.440	5.450	13.190	102	32	296

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	2019		2020		2021	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	645	30.100	534	31.200	628	34.600
Innenstadt (Bezirke 1-33)	408	36.700	336	34.800	414	42.800
Restliches Stadtgebiet	218	24.100	205	24.400	237	26.200

Garagen	2019		2020		2021	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	28	15.300	26	20.900	47	19.700
Innenstadt (Bezirke 1-33)	12	17.800	13	27.700	15	29.300
Restliches Stadtgebiet	15	13.300	14	17.700	28	13.200

3.7.6.2 Büros, Gastronomie, Praxen, Läden, gewerbliche Nutzungen

(geeignete Kaufverträge, 90% Stichprobe, Daten 2019-2021)

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				Andere Geschosse			
	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]
Stadtgebiet insgesamt	120	4.070	850	9.500	32	3.090	610	6.980
Innenstadt (Bezirke 1-33)	78	4.940	2.130	10.460	15	4.820	610	9.850
Restliches Stadtgebiet	42	2.570	850	5.290	16	2.320	1.820	3.140

Aufgrund der geringen Anzahl an Verkaufsfällen wurde abweichend zu den anderen Abfragen in diesem Marktbericht für diesen Sektor des Teileigentums die Vertragsjahre 2019 bis einschließlich 2021 abgefragt. Die Abfrage wurde extremwertbereinigt. Die Stichprobe ist jedoch in sich sehr inhomogen, da verschiedene Nutzungsarten, Stockwerke und Flächengrößen enthalten sind. Es wurde nicht nach unvermieteten und vermieteten Objekten unterschieden.

3.8 Wertrelevante Daten

3.8.1 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. Die Indizes werden gemäß §18 ImmoWertV ermittelt.

3.8.1.1 Bodenpreisindizes

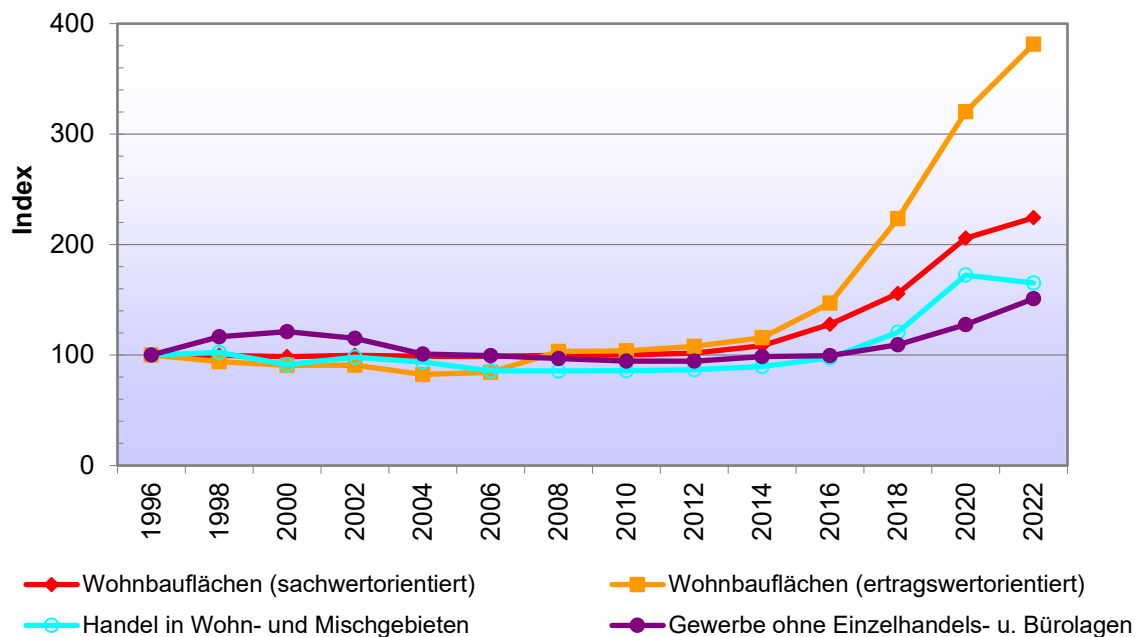
Die Bodenpreisindizes werden jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. im Bereich Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet. Im Bereich Büro ergaben sich 1996 durch Umklassifizierung von Bodenrichtwertzonen Stichprobenänderungen. Die Bodenpreisindizes für Bürogrundstücke 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
2022	224,2	381,4	165,2	151,0

*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
2022	207,5	70,6	58,8	55,7

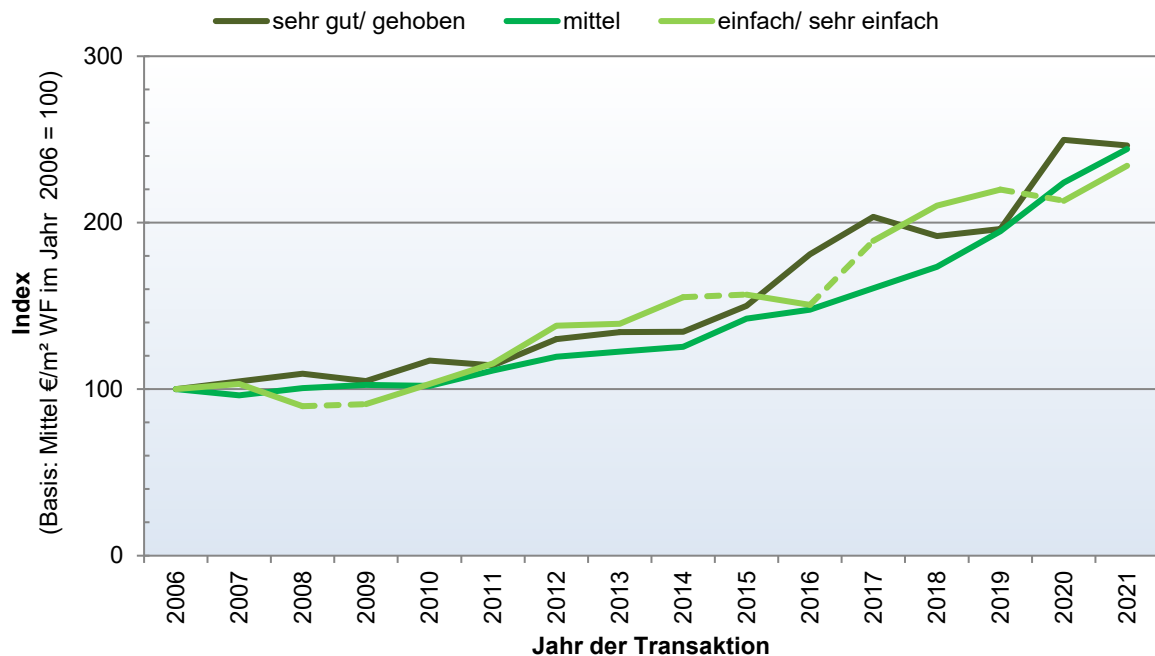
3.8.1.2 Indizes für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften

	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	250	224	213*
2022	246	244	234

Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohnfläche] für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt der Gutachterausschuss Indizes. Sie basieren 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 fließen in den Index der einfachen und sehr einfachen Lage nur Verkäufe aus der einfachen Lage ein, da es hier keine Verkäufe in der sehr einfachen Lage gab.

* Bei der gestrichelten Linie in der einfachen/ sehr einfachen Lage liegen weniger als 10 Kaufverträge pro Jahr vor.



3.8.1.3 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.

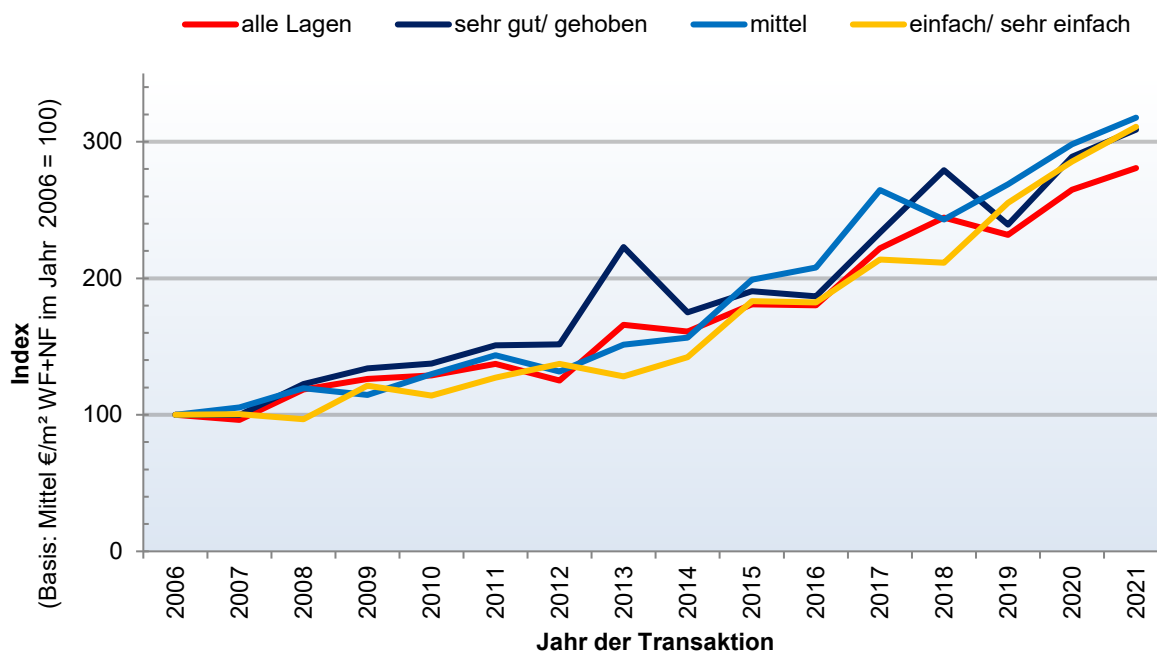
Im Zuge der Anpassung der Baujahresklassen an den Immobilienmarktbericht Deutschland wurden die Daten für die Indizes für Mehrfamilienhäuser für den Marktbericht 2020 neu abgefragt. Die Indizes bis 2019 wurden aus dieser neuen Stichprobe berechnet, sodass sich Änderungen zu den vorherigen Marktberichten ergeben.

3.8.1.3.1 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	265	289	298	285
2021	281	309	318	311

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.



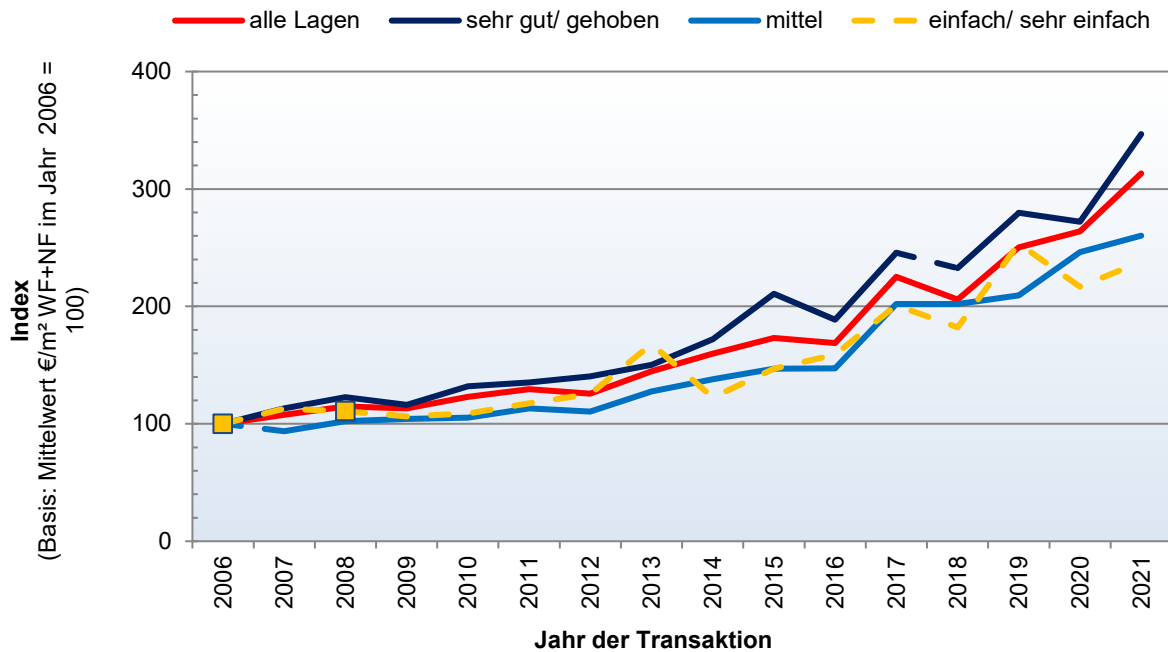
3.8.1.3.2 Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950 ohne Neubau

	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	246	217*
2021	313	347	260	238*

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). 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.

**In den Jahren 2006 und 2008 (quadratisch dargestellte Datenpunkte) liegen für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr ab 1950 mehr als 10 Fälle vor.



3.8.1.4 Indizes für Eigentumswohnungen

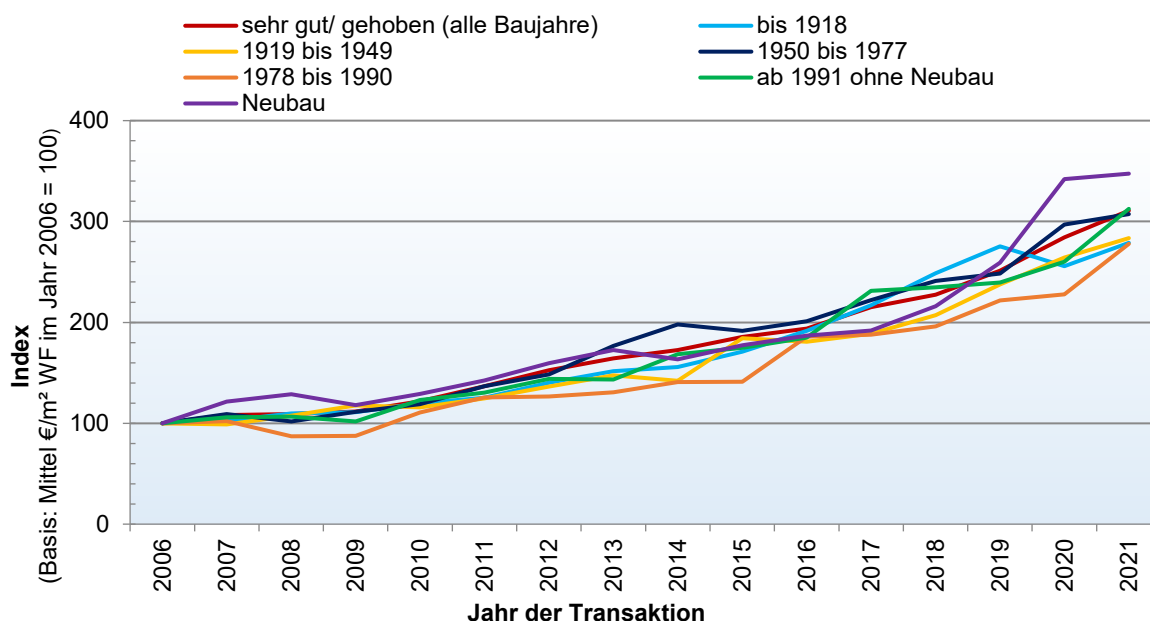
Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohnfläche] für Eigentumswohnungen ermittelt der Gutachterausschuss Indizes. Sie basieren auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeignete Transaktionen von unvermieteten Wohnungen, Dachgeschosswohnungen, Atelierwohnungen, Luxuswohnungen, Penthäusern, Maisonnetten und Souterrainwohnungen in Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnhochhäuser) 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 bis 2019 wurden aus dieser neuen Stichprobe berechnet, sodass sich Änderungen zu den vorherigen Marktberichten ergeben.

3.8.1.4.1 Eigentumswohnungen - sehr gute und gehobene Lage

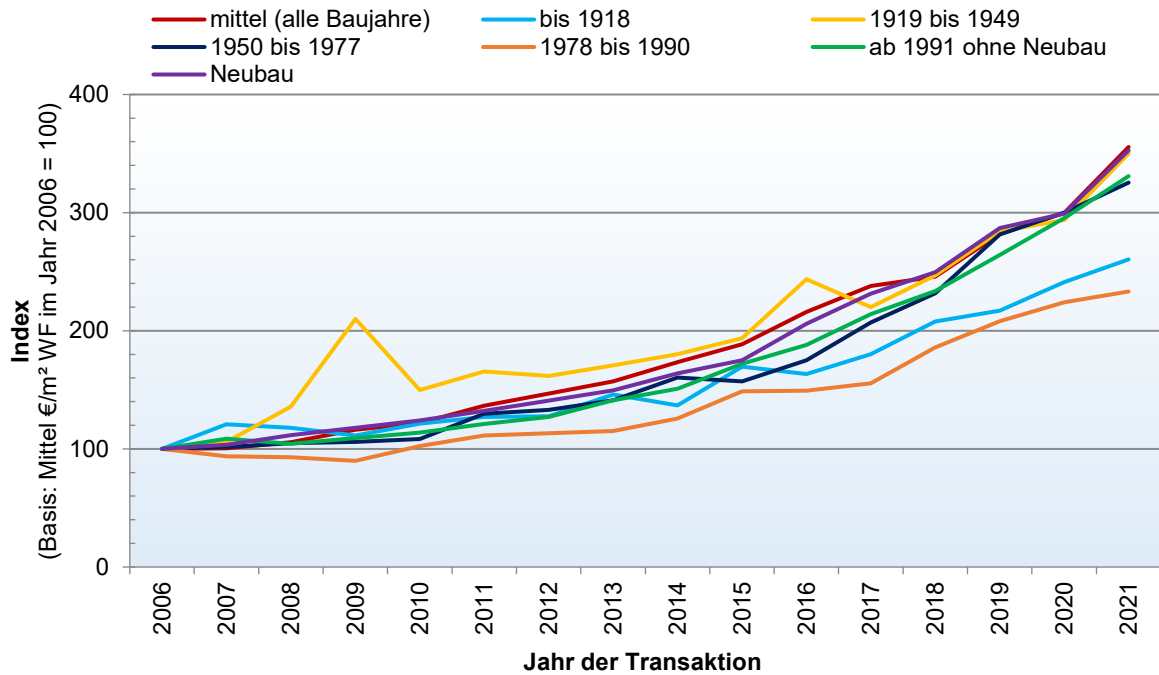
Bei der Baujahresklasse 1978 bis 1990 wurden in 2018 und 2019 Verkäufe aus einer Liegenschaft mit ungewöhnlicher Kaufpreisgestaltung nicht berücksichtigt. In 2020 wurde in der Baujahresklasse Neubau circa ein Drittel der Transaktionen in einer Liegenschaft verkauft. Zudem liegen alle diese Wohnungen 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	284	256	264	297	228	260	342
2021	311	279	284	307	278	313	347



3.8.1.4.2 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	300	241	294	300	224	295	299
2021	356	260	350	325	233	331	353

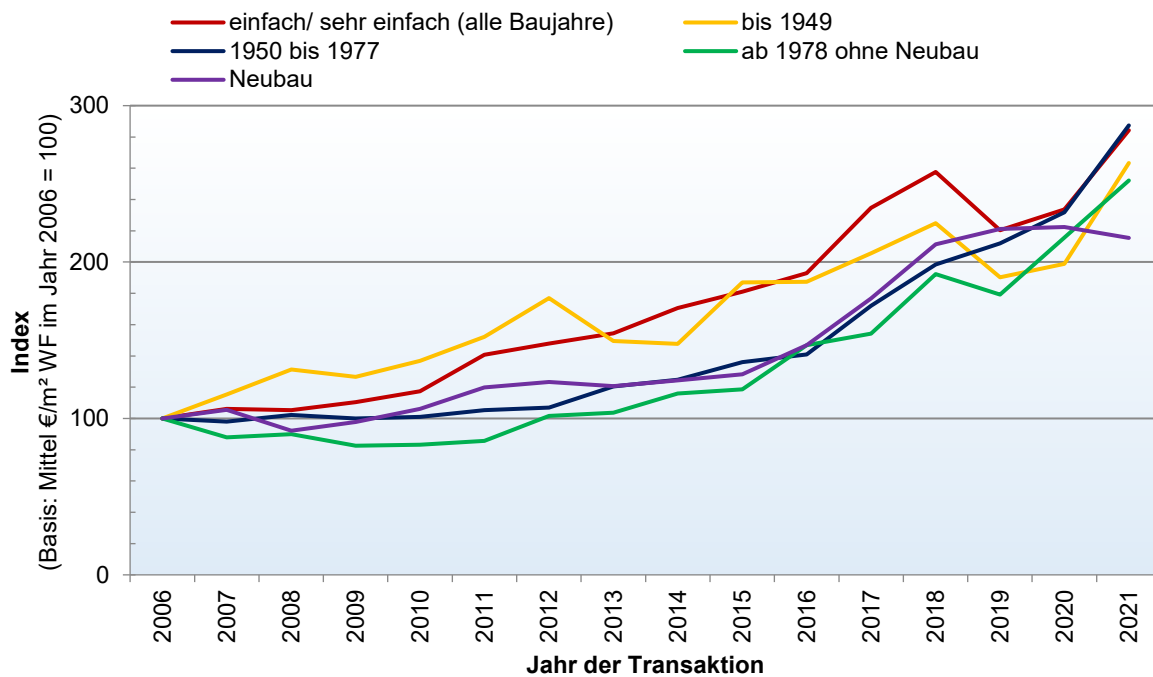


3.8.1.4.3 Eigentumswohnungen – einfache und sehr einfache Lage

Für die Erstellung der Indizes der einfachen und sehr einfachen Lage wurden die Baujahresklassen bis 1918 und 1919 bis 1949 sowie die Baujahresklassen 1978 bis 1990 und ab 1991 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	234	199	232	216	222
2021	284	263	287	252	215



3.8.2 Bodenrichtwerte

3.8.2.1 Bodenrichtwertentwicklung

Der Gutachterausschuss Frankfurt hat zum 01.01.2022 neue Bodenrichtwerte bestimmt. Diese können im Internet unter [bodenrichtwerte.frankfurt.de](https://www.bodenrichtwerte-frankfurt.de) kostenlos abgerufen werden.

3.8.2.2 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.). Der Aufwuchs ist nicht in den Bodenrichtwerten enthalten.

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

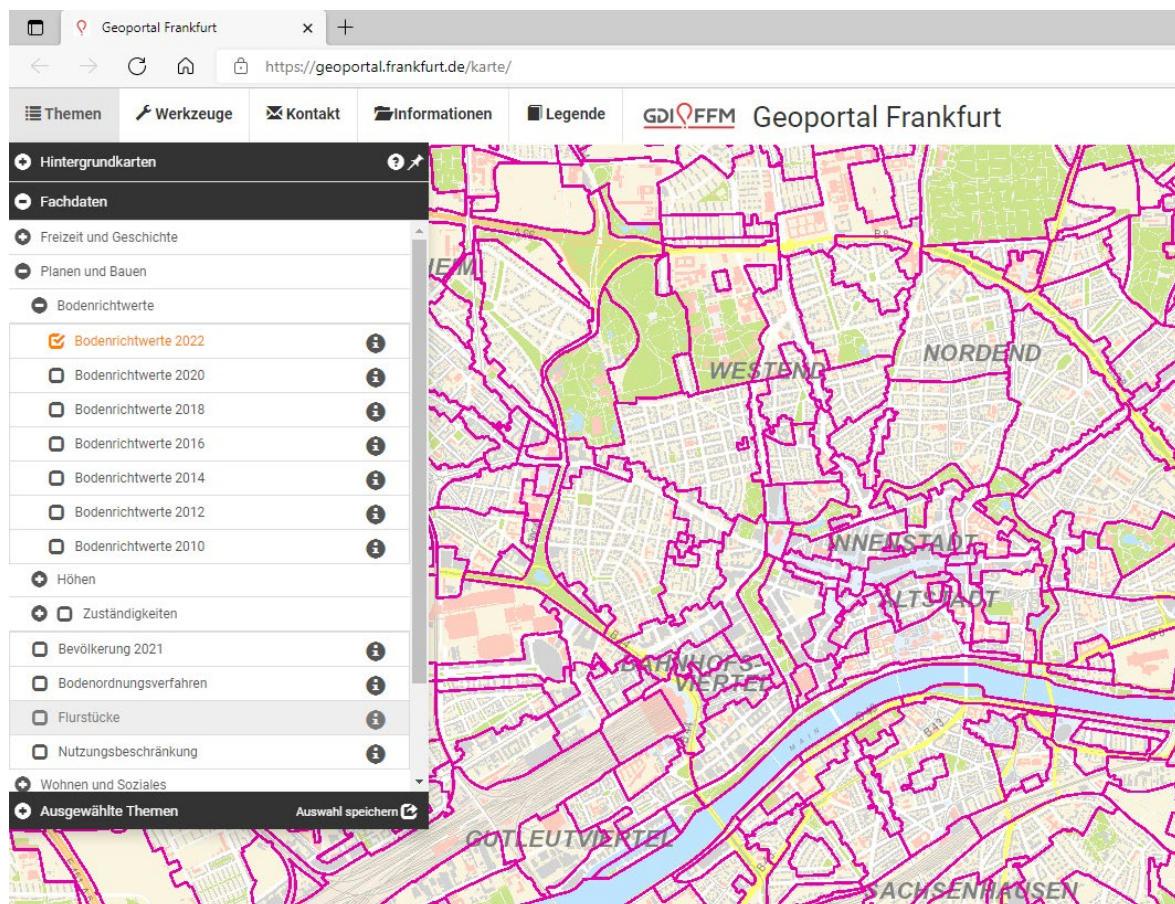
Bei der Darstellung der Bodenrichtwerte geht aus der Zonennummer die Lage (Preisstufe) hervor (dritte Ziffer der „Klammerzahl“ des Bodenrichtwertes, siehe auch Kapitel 3.2, S. 14). Die Lageeinstufung in den Wohnungsbaugebieten erfolgte ausschließlich aufgrund der Bodenrichtwerthöhe. In den gezahlten Kaufpreisen spiegelt sich der Einfluss der wertbildenden Faktoren wider.

Da in den vergangenen Jahren die Preisentwicklung von innenstadtnahen Lagen und von Randlagen zum Teil erheblich voneinander abwich, betrachtet der Gutachterausschuss die beiden Teilmärkte differenziert.

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

Die Bodenrichtwerte 2010 bis 2022 können Sie flurstückgenau und kostenlos im Internet einsehen:

bodenrichtwerte.frankfurt.de



Die Jahrgänge der Bodenrichtwerte können Sie unter Themen > Fachdaten > Planen und Bauen > Bodenrichtwerte einblenden.

Weitere Möglichkeiten, wie Sie Bodenrichtwerte erhalten können, finden Sie im Kapitel 4.3 (Seite 75).

3.8.2.3 Anpassung von Bodenrichtwerten durch Umrechnungskoeffizienten

3.8.2.3.1 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 berücksichtigt nach § 16 Absatz 4 ImmoWertV für die Ermittlung der WGFZ Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche sowie Staffelgeschosse in vollem Umfang.

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 die wertmäßige Auswirkung dieser unterirdischen Flächen in den BOG anzusetzen sind. Gleiches gilt, sofern sich im Untergeschoss Wohnräume oder Büro/Handelsflächen befinden. Eine Anrechnung auf die WGFZ erfolgt aufgrund der neuen ImmoWertV nicht mehr.

3.8.2.3.2 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.

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

In einfachen Bürolagen ist die lineare Umrechnung nur bis zu einer WGFZ von 2,5 vorzunehmen. Für einfache Bürolagen empfiehlt der Gutachterausschuss die folgenden Umrechnungskoeffizienten. Zu den einfachen Bürolagen zählen die Bodenrichtwerte mit den Zonen-Nr. 4640xxxx und 4650xxxx, somit auch Niederrad und Mertonviertel.

Die folgende Tabelle ist für Richtwerte ab dem 01.01.2022 anzuwenden:

WGFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	0,500	0,600	0,700	0,800	0,900
1,	1,000	1,100	1,200	1,300	1,400	1,500	1,600	1,700	1,800	1,900
2,	2,000	2,100	2,200	2,300	2,400	2,500	2,568	2,633	2,695	2,758
3,	2,818	2,880	2,943	3,008	3,070	3,133	3,193	3,255	3,318	3,378
4,	3,438	3,495	3,555	3,615	3,673	3,730	3,788	3,845	3,903	3,958
5,	4,015	4,070	4,125	4,180	4,235	4,288	4,343	4,395	4,450	4,503

3.8.2.3.3 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.

3.8.2.3.4 Einzelhandel

Die folgenden Ausführungen wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im November 2021 beraten. Die Bodenrichtwerte 2022 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	1.800 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstabler Wache (4520)		
City 1b	760 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1c	730 €/m ²	WGFZ zw. 2,0-6,0
dezentrale Einkaufslagen	1.000 €/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 32.000 €/m² bei WGFZ 5,0; Bewertungsobjekt: WGFZ 4,2; Koeffizient = 1.800 €/m²

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

$$32.000 \text{ €/m}^2 + (-0,8 \times 1.800 \text{ €/m}^2) = 30.560 \text{ €/m}^2$$

Beispiel 2: dezentrale Einkaufslagen; z. B. BRW-Zone 4540; BRW 3.800 €/m² bei WGFZ 2,5; Bewertungsobjekt: WGFZ 3,2; Koeffizient = 1.000 €/m²

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

$$3.800 \text{ €/m}^2 + (0,7 \times 1.000 \text{ €/m}^2) = 4.500 \text{ €/m}^2$$

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. 3.8.2.3.1, S. 45).

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

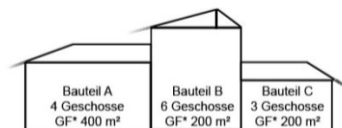
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte ergibt sich ein Bodenrichtwert für das gesamte Flurstück. Die Gewichte ergeben sich aus dem prozentualen Verhältnis der Flächen der Teilabschnitte zu der Flurstücksfläche.

Beispiel 3: City 1b; Bodenrichtwert 5.600 €/m² bei WGFZ 4,0; Grundstücksfläche = 1.000 m² (insgesamt); 800 m² Grundstücksfläche bebaut; Koeffizient = 760,- €/m²

Querschnitt:



Längsschnitt



* GF = Geschossfläche pro Geschoss

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

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

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

für Bauteil A (Δ WGFZ 0,0):	$5.600 \text{ €/m}^2 + 0,0 \times 760 \text{ €/m}^2$	=	5.600 €/m^2 Teil-Grundstück Bauteil A
für Bauteil B (Δ WGFZ +2,0):	$5.600 \text{ €/m}^2 + 2,0 \times 760 \text{ €/m}^2$	=	7.120 €/m^2 Teil-Grundstück Bauteil B
für Bauteil C (Δ WGFZ -1,0):	$5.600 \text{ €/m}^2 - 1,0 \times 760 \text{ €/m}^2$	=	4.840 €/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

$$5.600 \text{ €/m}^2 \times 0,5 + 7.120 \text{ €/m}^2 \times 0,25 + 4.840 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = \mathbf{5.790 \text{ €/m}^2 \text{ bebaute Fläche}}$$

3.8.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB) sind gemäß § 21 Absatz 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, 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 (3.8.3.6, S. 52 und 3.8.3.7, S. 53 f.) wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2020 ermittelt. Die durch die HMietBgv eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) fanden keine Beachtung.

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Geschäftshäusern lag der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde.

Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Ertragswertrichtlinie ermittelt (ab 2019 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 3.8.8 (ab S. 71) ermittelten Nettoanfangsrenditen eine gute Kontrollmöglichkeit des ermittelten Verkehrswertes dar.

Die folgenden Liegenschaftszinsermittlungen wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2022 vorgenommen, die Liegenschaftszinssätze wurden unabhängig vom Vertragsjahr entsprechend angepasst.

3.8.3.1 Büronutzung

(bebaute Grundstücke, Büro und Verwaltung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2020 u. 2021**)

	BRW – schlüssel ¹	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Nutzfläche [m ²]
Bankenviertel/ Westend/	461	5	2,5	1,9	3,1	2,4	0,5	36	10.301
City-Innenstadt	462	7	1,3	0,5	2,4	1,0	0,8	33	7.021
City-Rand	463	6	1,8	0,6	2,7	1,9	0,9	38	15.670
Subzentren	464	12	2,9	-0,4	6,3	2,5	2,1	37	7.790
Sonstige Lagen	465	4	2,8	1,8	4,1	2,6	1,1	41	6.192

¹Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonenummer

Die zugrunde gelegten Veräußerungen fanden in den Jahren 2020 und 2021 statt. Nach Auffassung des Gutachterausschusses stellen diese allerdings nicht immer die aktuelle Marktlage dar (Stichprobenumfang, etc.). Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

2021 wurden rund ein Drittel mehr Kaufverträge beurkundet als im Vorjahr. Daher werden die Liegenschaftszinssätze insbesondere in den Lagen „Bankenviertel/Westend“ und „City-Innenstadt“ etwas stärker durch Daten aus dem Jahr 2021 geprägt - der Einfluss der Liegenschaftszinssätze 2020 auf den Mittelwert ist geringfügig niedriger.

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 wird empfohlen. Diese waren bisher als Anlage dem Immobilienmarktbericht beigelegt und werden ab 2022 als eigenständiges Dokument veröffentlicht. Sie können den Bericht im Internet kostenfrei herunterladen:

www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Erbschafts-/ Schenkungssteuer.

3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2020 und 2021**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohnfläche [m ²]
sehr gut	13	2,7	0,6	4,5	2,4	1,3	33	625
gehoben	66	2,2	0,5	3,7	2,2	0,8	32	562
mittel	79	1,9	0,3	3,7	1,9	0,8	33	820
einfach/ sehr einfach	27	1,5	0,1	3,1	1,5	0,9	32	337

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 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.

3.8.3.3 Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (gem. genutzt), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2020 und 2021**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
sehr gut	13	2,0	0,7	3,2	2,0	0,7	33	764
gehoben	25	2,2	1,1	3,1	2,1	0,4	31	737
mittel	46	1,8	-0,2	3,7	1,7	1,0	33	1.009
einfach/ sehr einfach	29	2,0	0,1	4,7	2,0	1,3	31	716

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

Die Erläuterungen zu Kapitel 3.8.3.2, S. 51 (Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung), finden hier ebenfalls Anwendung.

3.8.3.4 Handel

(bebaute Grundstücke, Handel, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2020 und 2021**)

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 (Download kostenfrei im Internet unter [Erbschafts-/ Schenkungssteuer](#)) wird nahegelegt.

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Nutzfläche [m ²]
Alle Lagen	4	2,0	1,4	2,5	2,1	0,5	34	1.452

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

3.8.3.5 Gewerbe

(bebaute Grundstücke, Gewerbe, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2020 und 2021**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Nutzfläche [m ²]
Alle Lagen	6	2,2	-0,1	3,8	2,6	1,3	21	2.886

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 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.

3.8.3.6 Einfamilienwohnhäuser

(Bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, **Daten 2021**)

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 3.8.8.2, S. 73) ermittelt,
die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können).

3.8.3.6.1 Zentrale Lage

(100%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
Alle	8	-1,1	-3,1	1,1	-1,3	1,6	..

Hierbei handelt es sich überwiegend um Baujahre vor 1949 in sehr guter Lage in Bockenheim. Die eingeflossenen Gebäude besitzen eine mittlere Wohnfläche von 195 m² sowie eine mittlere Grundstücksgröße von 405 m².

3.8.3.6.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	36	-0,2	-2,8	2,1	-0,2	1,2	25 Jahre
1950 - 1977	46	0,6	-1,1	3,0	0,5	1,0	30 Jahre
1978 - 1990	8	0,4	-0,9	1,8	0,2	1,0	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	8	1,1	0,1	2,2	1,0	0,7	
Neubau	2	..	..	..	..	..

3.8.3.6.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	77	0,4	-2,6	3,8	0,4	1,3	25 Jahre
1950 - 1977	57	0,8	-1,0	2,8	0,8	1,0	30 Jahre
1978 - 1990	10	-0,1	-1,6	1,5	-0,1	1,1	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	36	0,7	0,0	1,5	0,7	0,4	
Neubau	28	1,5	0,1	2,2	1,9	0,8	

3.8.3.7 Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., **Daten: 2021**)

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 3.8.8.3, S. 74)
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
bester Lage, ein Miethöhenansatz von Mietspiegel + 20 % dem unterstellten Vermietungs-
markt ausreichend Rechnung trägt. Bei dem Ansatz einer Ist-Miete von mehr als Mietspiegel
+ 20% würde sich der Liegenschaftszinssatz nochmals erhöhen.

3.8.3.7.1 Zentrale Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	84	-0,9	-3,2	2,1	-1,1	1,2	25 Jahre
1950 - 1977	60	0,6	-1,5	2,8	0,6	0,8	30 Jahre
1978 - 1990	7	0,9	-0,1	1,9	0,5	0,8	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	47	0,2	-0,5	1,1	0,2	0,4	
Neubau	71	-0,1	-0,7	0,6	-0,1	0,3	

3.8.3.7.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	26	-0,9	-2,7	1,0	-1,1	0,9	25 Jahre
1950 - 1977	84	0,7	-0,6	2,6	0,7	0,8	30 Jahre
1978 - 1990	16	0,4	-1,2	2,5	0,2	0,9	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	20	0,8	0,2	1,3	0,8	0,3	
Neubau	90	0,6	0,0	1,1	0,6	0,2	

3.8.3.7.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	38	-1,2	-3,7	1,8	-1,5	1,5	25 Jahre
1950 - 1977	221	0,2	-2,1	2,9	0,1	1,0	30 Jahre
1978 - 1990	22	-0,2	-1,3	1,2	-0,2	0,6	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	173	0,4	-0,9	2,0	0,4	0,6	
Neubau	502	0,4	-0,6	1,3	0,4	0,4	

3.8.3.8 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	2,25	4,00	4,75	15,5	17,0	21,5	30-40 Jahre
Anforderungen:	Ladenfläche < 2.000 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	1.300 m ² NF, monatliche Miete 12 €/m ² NF, 187.200 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 3.500 m ² Fläche, Bodenrichtwert 450 €/m ² , 1.575.000 € Bodenwert, RND 25 Jahre						
Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel	2,00	4,00	4,50	16,5	17,5	23,0	30-40 Jahre
Anforderungen	Ladenfläche > 2.000 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	2.700 m ² NF, monatliche Miete 10 €/m ² NF, 324.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 7.000 m ² Fläche, Bodenrichtwert 450 €/m ² , 3.150.000 € Bodenwert, RND 25 Jahre						
Gewerbe/ Werkstätten	4,75	5,50	6,25	12,5	13,5	15,0	30-40 Jahre
Anforderungen:	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	2.000 m ² NF, monatliche Miete 8 €/m ² NF, 192.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 3.000 m ² Fläche, Bodenrichtwert 300 €/m ² , 900.000 € Bodenwert, RND 28 Jahre						
Pflegeheim	3,00	4,00	5,00	17,0	19,5	23,5	40-50 Jahre
Anforderungen:	Ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m ² NF, monatliche Miete 13 €/m ² NF, 1.170.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 9.000 m ² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 1,0: 1.700 €/m ² , 15.300.000 € 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, monatliche Miete 16 €/m ² NF, 1.440.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m ² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0: 900 €/m ² , 4.050.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Logistik	1,50	2,75	4,25	17,0	21,0	26,0	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, monatliche Miete 7 €/m ² NF, 630.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 10.000 m ² Fläche, Bodenrichtwert 250 €/m ² , 2.500.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Studentenwohnheim/ Mikroappartements	2,50	3,25	3,75	21,0	23,0	27,0	40-50 Jahre
Anforderungen	Direktvermietung der Einzelwohnungen; 15 m ² bis 35 m ² ; Möblierung; zielgruppenspezifisches Leistungsangebot						
Interne Modellspezifikation	7.500 m ² NF, monatliche Miete 20 €/m ² NF, 1.800.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m ² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0: 2.600 €/m ² , 11.700.000 € Bodenwert, RND 50 Jahre						
betreutes Wohnen	2,00	2,75	4,50	17,0	23,0	26,5	40-50 Jahre
Anforderungen	Einzelwohnungen - keine Wohngruppen; zielgruppenspezifisches Leistungsangebot; barrierefreier/barrierearmer Wohnraum						
Interne Modellspezifikation	7.500 m ² NF, monatliche Miete 15 €/m ² NF, 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m ² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0: 2.600 €/m ² , 11.700.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						

*Rohertragsfaktor gerechnet und gerundet

3.8.3.9 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

3.8.4 Gebädefaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB) sollen gemäß § 20 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.

3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnungen), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2021)

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							
56	4.041	2.010	6.886	3.761	1.217	32	458
Baujahr 1919 – 1949							
9	3.501	2.717	4.506	3.483	736	30	280
Baujahr 1950 – 1977							
32	4.425	1.961	7.876	4.395	1.333	32	630
Baujahr 1978 – 1990							
1	..	..	..	..	..	..	..
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten							
0	-	-	-	-	-	-	-
Baujahr Neubauten							
2	..	..	..	..	..	..	..

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr bis 1918	0,0	37,5	32,1	28,6	1,8
Baujahr 1919-1949	0,0	22,2	66,7	11,1	0,0
Baujahr 1950-1977	6,3	50,0	40,6	3,1	0,0
Baujahr 1978-1990	..	..	..	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	-	-	-	-	-
Neubau	..	..	..	..	..

Gebädefaktoren nach Lagen

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Sehr gute Lage							
5	7.118	6.038	8.736	6.534	1.121	32	552
Gehobene Lage							
40	4.835	2.745	8.326	4.559	1.270	31	556
Mittlere Lage							
37	3.740	1.961	6.087	3.655	906	31	463
Einfache Lage							
17	3.024	2.010	3.995	2.970	597	32	435
Sehr einfache Lage							
1	..	..	..	..	..	..	..

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]					
	bis 1918	1919- 1949	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	40,0	20,0	40,0	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	55,0	5,0	40,0	0,0	0,0	0,0
Mittlere Lage	45,9	16,2	35,1	2,7	0,0	0,0
Einfache Lage	88,2	5,9	5,9	0,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	..	..	..	..	..	..

3.8.4.2 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2021)

Gebäudedefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Baujahr vor 1919							
1	..	..	..	..	..	..	..
Baujahr 1919 – 1949							
35	5.135	2.718	7.698	5.104	1.154	30	87
Baujahr 1950 – 1977							
35	4.976	3.049	6.956	4.828	1.242	30	105
Baujahr 1978 – 1990							
9	5.023	3.867	6.071	5.038	751	36	141
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten							
17	5.941	5.032	7.379	5.776	684	52	146
Baujahr Neubauten							
5	8.940	8.615	9.308	8.860	277	70	141

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr bis 1918	..	..	..	..	..
Baujahr 1919-1949	2,9	54,3	42,9	0,0	0,0
Baujahr 1950-1977	0,0	37,1	45,7	17,1	0,0
Baujahr 1978-1990	11,1	33,3	55,6	0,0	0,0
Baujahr ab 1991 o. Neubau	0,0	17,6	82,4	0,0	0,0
Neubau	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0

Gebäudedefaktoren nach Lagen

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Sehr gute Lage							
3	7.031	4.386	11.707	5.000	4.061	36	179
Gehobene Lage							
37	5.447	3.750	7.500	5.435	961	34	105
Mittlere Lage							
52	5.185	3.049	7.379	5.186	1.130	37	116
Einfache Lage							
7	3.445	2.083	4.828	3.571	970	31	103
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	66,7	0,0	33,3	0,0	0,0
Gehobene Lage	0,0	53,1	37,5	9,4	0,0	0,0
Mittlere Lage	2,8	38,9	44,4	13,9	0,0	0,0
Einfache Lage	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	-	-	-	-	-	-

Diese Daten dienen nur einem Marktüberblick. Um sie als Vergleichswerte für Verkehrswertgutachten heranziehen zu können, bedarf es der Beachtung weiterer Einflussgrößen u.a. der Wohnungsgröße und der Grundstücksgröße. Wie im Kapitel 3.8.6, Seite 62 ff., erkennbar, hat vor allem die Lage einen starken Einfluss auf den Verkehrswert.

3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90 %-Stichprobe, Daten: 2021)

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

3.8.5.1 Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
91	32,9	18,3	47,7	33,1	7,1	33	589
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
57	31,0	17,4	43,9	31,2	6,6	33	725
Büro- und Verwaltungsgebäude							
16	26,2	20,1	30,6	26,3	3,6	38	12.523

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

Lage	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	5,5	12,3	37,5
Gehoben	38,5	21,1	12,5
Mittel	36,3	42,1	18,8
Einfach	18,7	14,0	18,8
Sehr einfach	1,1	10,5	12,5

Beim Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäusern (Wohnen) setzt sich die kontinuierliche Steigerung der Vorjahre im Jahr 2021 weiter fort (2020: 29,3, 2019: 28,2, 2018: 27,0). Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche ist gegenüber 2020 gesunken und liegt 2021 bei rund 567 m² (2020: 793 m², 2019: 619 m², 2018: 755 m²).

Bei gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern ist der Ertragsfaktor 2020 mit 31,0 ebenfalls weiter gestiegen (2020: 29,3, 2019: 27,1, 2018: 26,2). Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche ist 2021 mit rund 725 m² gegenüber 2020 ebenfalls gesunken (2020: 1.081 m², 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). Nachdem 2020 mit einem Ertragsfaktor von rund 24,3 erstmals wieder ein Rückgang zu beobachten war, stieg er 2021 wieder an und lag bei rund 26,2. Die durchschnittliche Nutzfläche lag dabei 2021 mit rund 12.523 m² ebenfalls niedriger als in den Vorjahren (2020: 14.989 m², 2019: 8.720 m², 2018: 9.110 m²).

3.8.5.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
9	27,4	13,8	42,8	25,4	8,1	21	475
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
4	27,8	18,8	45,7	23,4	12,2	23	422
Büro- und Verwaltungsgebäude							
1	..	..	..	..	..	..	..

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	0,0	0,0	..
Gehoben	33,3	0,0	..
Mittel	55,6	25,0	..
Einfach	11,1	75,0	..
Sehr einfach	0,0	0,0	..

Die Ertragsfaktoren mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden nachrichtlich mit abgedruckt. Hier gibt es nur wenige Objekte, so dass die Werte einer kritischen Würdigung zu unterziehen und mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen sind.

3.8.5.3 Einfamilienwohnhäuser

(Bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, Daten 2021)

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

3.8.5.3.1 Zentrale Lage

(100%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung
Alle	8	73,3	34,5	103,1	77,4	25,9

Überwiegend Baujahr vor 1949 in sehr guter Lage in Bockenheim, mittlere Wohnfläche 195 m², mittlere Grundstücksgröße 405 m².

3.8.5.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung
bis 1949	34	41,8	20,3	61,5	40,1	9,7
1950 - 1977	45	41,9	22,9	68,4	42,5	9,9
1978 - 1990	8	41,0	29,4	50,8	41,9	7,8
ab 1991 o. Neubau	8	42,2	28,5	58,2	41,5	8,9
Neubau	2	..	..	..	..	..

3.8.5.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung
bis 1949	77	37,0	18,0	57,0	36,3	10,0
1950 - 1977	56	38,0	23,2	55,5	37,6	8,9
1978 - 1990	9	40,7	33,7	46,7	39,5	4,4
ab 1991 o. Neubau	37	45,5	33,3	59,2	45,1	6,1
Neubau	27	41,9	33,3	67,2	35,8	11,8

3.8.5.4 Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., **Daten: 2021**)

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

3.8.5.4.1 Zentrale Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard-abweichung
bis 1949	79	62,5	35,9	91,6	63,1	12,4
1950 - 1977	59	54,2	34,6	75,5	53,8	8,8
1978 - 1990	6	51,9	44,5	62,6	50,3	6,8
ab 1991 o. Neubau	48	67,0	46,2	92,7	65,3	13,0
Neubau	71	74,7	58,2	99,4	72,5	8,6

3.8.5.4.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard-abweichung
bis 1949	24	55,5	43,4	64,0	56,3	6,0
1950 - 1977	83	42,6	29,2	55,6	41,4	7,4
1978 - 1990	16	44,0	27,3	56,9	44,9	8,2
ab 1991 o. Neubau	21	52,7	42,3	63,6	52,3	5,9
Neubau	89	61,2	48,5	76,9	60,5	5,9

3.8.5.4.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard-abweichung
bis 1949	36	42,3	23,3	62,2	42,2	10,2
1950 - 1977	213	39,2	21,2	56,4	39,5	7,8
1978 - 1990	22	41,9	32,7	52,7	42,0	5,8
ab 1991 o. Neubau	157	54,6	32,0	76,4	54,8	10,4
Neubau	516	60,0	37,5	91,3	58,9	10,2

3.8.5.5 Mehrfamilienhäuser

(Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Mehrfamilienhäuser, **Daten: 2021**)

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

3.8.5.5.1 Zentrale Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung
bis 1949	25	38,5	30,8	47,3	38,2	4,1
1950 - 1977	18	36,6	28,0	47,7	36,7	5,8
1978 - 1990	0	-	-	-	-	-
ab 1991 o. Neubau	0	-	-	-	-	-
Neubau	0	-	-	-	-	-

3.8.5.5.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung
bis 1949	10	37,5	28,8	45,0	36,6	5,6
1950 - 1977	11	37,5	24,0	61,8	33,7	11,3
1978 - 1990	0	-	-	-	-	-
ab 1991 o. Neubau	0	-	-	-	-	-
Neubau	0	-	-	-	-	-

3.8.5.5.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung
bis 1949	49	29,5	18,9	41,5	29,3	5,5
1950 - 1977	22	29,0	18,5	42,1	28,4	6,8
1978 - 1990	0	-	-	-	-	-
ab 1991 o. Neubau	2	..	..	..	..	..
Neubau	2	..	..	..	..	..

3.8.6 Sachwertfaktoren

Bei der Bewertung bebauter Immobilien des Sachwertmarktes ermöglichen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV einen Rückschluss auf den Verkehrswert. Der Gutachterausschuss Frankfurt wird bei der Auswertung der Kaufverträge die Ansätze im Sachwertverfahren nach der ImmoWertV 2021 (insbesondere Gesamtnutzungsdauer) erst nach Vorliegen der neuen NHK (frühestens zum 01.01.2023) berücksichtigen. Um den nach § 10 ImmoWertV geforderten Grundsatz der Modellkonformität zu wahren, sind bei der Verwendung der hier dargestellten Sachwertfaktoren die unten aufgeführten Ansätze anzuhalten. Die Sachwertfaktoren entsprechend der ImmoWertV 2021 werden frühestens im MB 2024 veröffentlicht.

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 3.8.2.3.3 (S. 46) berücksichtigt.
- Es wurden nur Kaufverträge mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. € herangezogen (Ausnahme: 3.8.6.4, Seite 66, 3.8.6.5, Seite 67).
- Die Außenanlagen wurden abhängig von Gebäudetyp und Grundstücksgröße in Ansatz gebracht:
 - Reihenmittelhäuser bis 250 m² Grundstücksgröße:
3% der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
 - Reihenendhäuser/Doppelhäuser bis 400 m² Grundstücksgröße:
4% der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
 - Freistehende Einfamilienhäuser, Villen:
5% der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
 - Ertragsobjekte: 5 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)

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

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

Das vorliegende Datenmaterial ist teilweise sehr heterogen, was sich im niedrigen Bestimmtheitsmaß (R^2) der Stichproben niederschlägt. **Falls eine Gegenüberstellung zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem erzielten Kaufpreis erfolgt, so würden sich R^2 -Werte von bis zu 0,6 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.

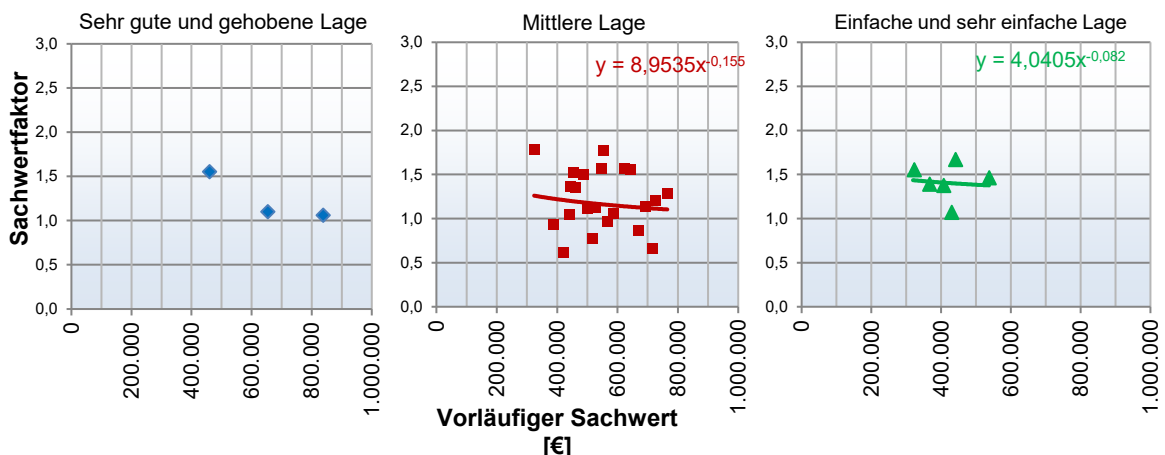
Alle folgenden Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2022 ermittelt.

3.8.6.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, 90%-Stichprobe, **Daten 2020 und 2021**)

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			
300.000		1,27	1,44
350.000		1,24	1,42
400.000		1,21	1,40
450.000	..	1,19	1,39
500.000	..	1,17	1,38
550.000	..	1,15	
600.000	..	1,14	
650.000	..	1,12	
700.000	..	1,11	
Kauffälle			
	3	22	6
Bestimmtheitsmaß R²			
	..	0,01	0,01
Ø Sachwertfaktor			
	1,24	1,22	1,42
Ø vorläufiger Sachwert [€]			
	650.000	550.000	420.000
Ø Grundstücksgröße [m²]			
	430	480	530
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	..	<= 1.000 m ²	<= 1.000 m ²
Ø BRW [€/m²]			
	1.200	942	588
(BRW Minimum – Maximum)			
	..	(790 – 1.000)	(500 – 650)
Ø RND [Jahre]			
	35	27	30
Ø BGF [m²]			
	257	288	235
Ø Wohnfläche [m²]			
	128	136	114
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	..	100-500 m ²	100-500 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]			
	..	13.450	14.050
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]			
	..	0,0	0,1
Ø Wert Nebengebäude [€]			
	..	0,00	17.385,21
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP			
	65,23	69,36	48,46
Ø Gebäudefaktor [€/m²]			
	6.370	4.890	4.840
(bereinigter KP/Wohnfläche)			
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]			
	..	1.950 – 7.750	2.250 – 7.650



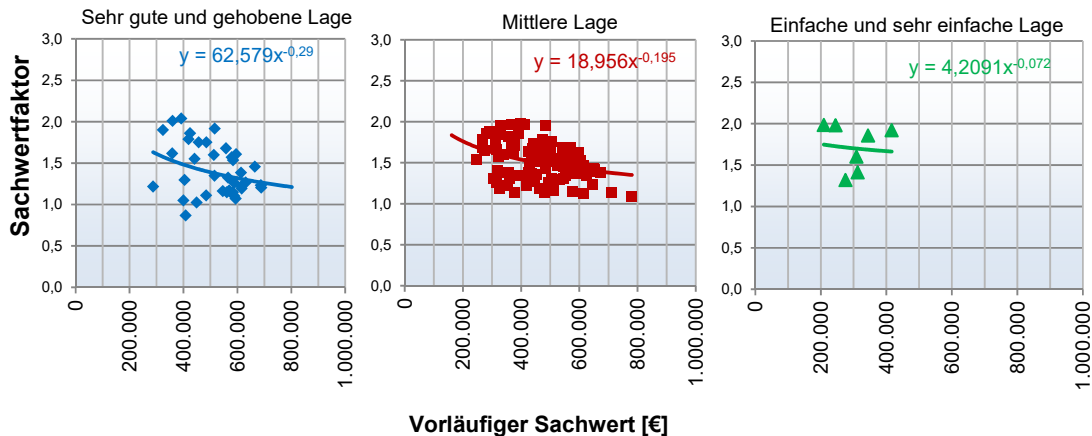
Aufgrund der sehr geringen Fallzahlen in der sehr guten und gehobenen Lage wird nur der Mittelwert dargestellt.

3.8.6.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 90%-Stichprobe, Daten 2020 und 2021)

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

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage*	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			1,75
250.000		1,68	1,72
300.000	1,61	1,62	1,70
350.000	1,54	1,57	1,68
400.000	1,49	1,53	1,66
450.000	1,44	1,50	
500.000	1,39	1,47	
550.000	1,35	1,44	
600.000	1,32	1,42	
650.000	1,29	1,39	
700.000	1,26	1,37	
Kauffälle			
	37	116	7
Bestimmtheitsmaß R ²	0,09	0,13	0,01
Ø Sachwertfaktor	1,42	1,50	1,73
Ø vorläufiger Sachwert [€]	520.000	490.000	300.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	300	290	370
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 750 m ²	<= 750 m ²	<= 750 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.289	934	556
(BRW Minimum – Maximum)	(1.200 – 1.800)	(790 – 1.000)	(500 – 610)
Ø RND [Jahre]	34	50	32
Ø BGF [m ²]	253	251	249
Ø Wohnfläche [m ²]	129	142	113
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	100-300 m ²	100-300 m ²	100-300 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	9.250	10.900	9.250
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	0,0	0,0	0,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	55,47	38,32	36,35
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	5.750	5.200	4.760
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]	3.000 – 11.400	3.050 – 8.700	3.200 – 7.800



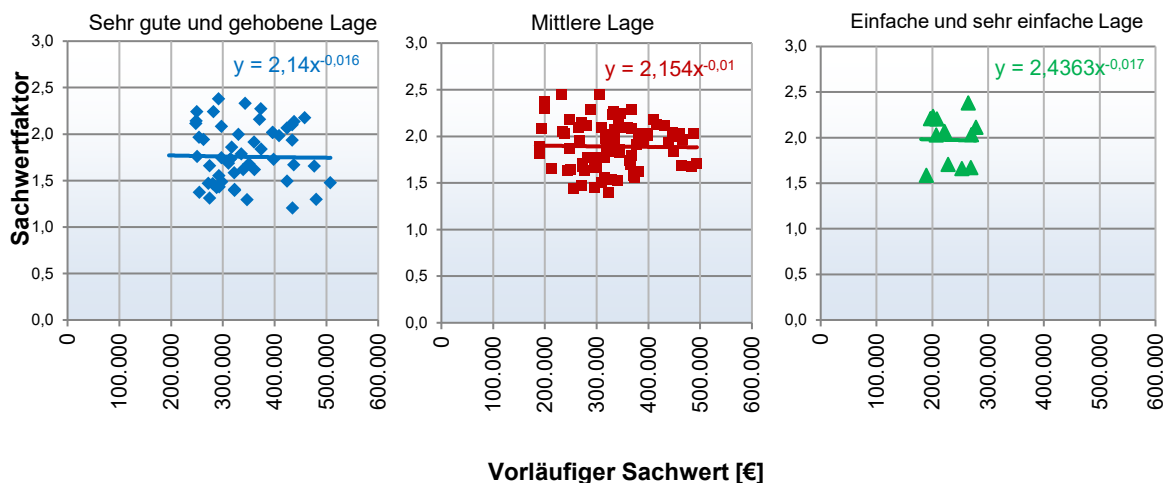
* Korrektur der Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften am 06.10.2022

3.8.6.3 Reihenmittelhäuser

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihenmittelhäuser, 90%-Stichprobe, **Daten 2020 und 2021**)

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			
200.000			
250.000	1,75	1,91	1,98
300.000	1,75	1,90	1,97
350.000	1,74	1,90	1,97
400.000	1,74	1,90	
450.000	1,74	1,89	
500.000	1,73	1,89	
550.000			
600.000			
650.000			
700.000			
Kauffälle	52	81	12
Bestimmtheitsmaß R ²	0,00	0,00	0,00
Ø Sachwertfaktor	1,78	1,91	1,99
Ø vorläufiger Sachwert [€]	340.000	330.000	230.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	200	210	200
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.237	933	587
(BRW Minimum – Maximum)	(1.100 – 2.300)	(750 – 1.000)	(550 – 650)
Ø RND [Jahre]	33	41	37
Ø BGF [m ²]	212	229	227
Ø Wohnfläche [m ²]	116	128	122
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	6.850	6.900	6.250
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	0,0	0,0	0,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	41,20	31,26	26,03
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	5.330	4.970	3.950
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]	3.150 – 7.500	2.550 – 7.850	2.500 – 6.250



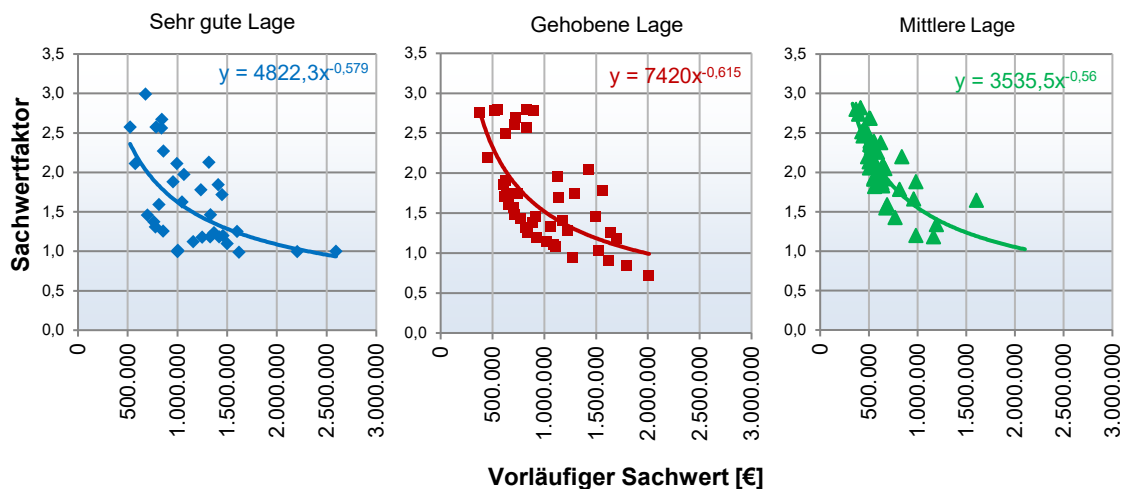
Das R² ist in allen drei Lageklassen so niedrig, dass mit der üblichen Darstellung (zwei Nachkommastelle) „0,00“ angezeigt wird. Das bedeutet, dass bei den Reihenmittelhäusern offensichtlich kein Zusammenhang zwischen der Höhe des Sachwertfaktors und der Höhe des vorläufigen Sachwertes besteht.

3.8.6.4 Einfamilienhäuser mit einem bereinigten Kaufpreis von 1,0 – 3,0 Mio. €

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, alle EFH-Nutzungen, 90%-Stichprobe, Daten 2020 und 2021)

Für die hochpreisigen Einfamilienhäuser wurden alle Grundstücksgrößen mit in die Untersuchung einbezogen, teilweise sind Grundstücke mit mehr als 1.000 m² enthalten.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute Lage	Gehobene Lage	Mittlere Lage
800.000 €	1,84	1,74	1,75
1.000.000 €	1,62	1,51	1,54
1.200.000 €	1,46	1,35	1,39
1.400.000 €	1,33	1,23	1,28
1.600.000 €	1,23	1,13	
1.800.000 €	1,15	1,06	
2.000.000 €	1,08	0,99	
2.200.000 €	1,03		
2.400.000 €			
Kauffälle	34	44	43
Bestimmtheitsmaß R ²	0,38	0,46	0,65
Ø Sachwertfaktor	1,64	1,70	2,09
Ø vorläufiger Sachwert [€]	1.160.000	1.000.000	640.000
Ø Grundstücksgröße [m ²] (Minimum [m ²] – Maximum [m ²])	540 (120 – 1.100)	790 (180 – 1.500)	380 (150 – 1.300)
Ø BRW [€/m ²] (BRW Minimum – Maximum)	2.038 (1300 – 6.300)	1.211 (990 – 1.600)	978 (790 – 1.300)
Ø RND [Jahre]	32	38	59
Ø BGF [m ²]	442	403	317
Ø Wohnfläche [m ²] (Minimum [m ²] – Maximum [m ²])	225 (110 – 400)	224 (85 – 390)	173 (130 – 360)
Ø Wert Außenanlagen [€]	21.050	21.350	15.850
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	0,0	0,0	0,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	54,44	49,26	24,30
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	8.350	7.280	7.800
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]	4.500 – 17.300	3.500 – 14.100	3.500 – 13.200



Es liegen außerdem 12 Verkäufe mit Kaufpreisen über 3,0 Mio. € vor, die nicht in die Auswertung eingeflossen sind (sehr gute/gehobene Lage: 8 Transaktionen, mittlere Lage: 3 Transaktionen, einfache und sehr einfache Lage: 1 Transaktion).

3.8.6.5 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Zwischen dem 01.01.2021 und dem 31.12.2021 wurden insgesamt 179 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 171 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden kann. Basierend auf diesen 171 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 8 Verkäufen Ø 1,49 (Minimum 1,14 und Maximum 2,40).

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	18	25
	Mittelwert	1,05	1,16
	Minimum	0,59	0,80
	Maximum	1,83	2,05

In der Baujahresklasse „**1919 bis 1949**“ wurden insgesamt 19 Objekte verkauft. 15 Objekte davon mit einer Wohn-/Nutzfläche von bis 400 m². Der Sachwertfaktor liegt bei diesen Verkäufen Ø 1,24 (Minimum 0,72 und Maximum 2,07).

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	4	9	15	15
	Mittelwert	2,10	1,13	1,20	1,41
	Minimum	0,92	0,63	0,69	0,85
	Maximum	3,17	2,04	1,58	2,12
	400 - 1.000 m²				
	Anzahl	3	19	16	5
	Mittelwert	1,13	1,11	1,35	1,36
	Minimum	0,90	0,73	0,69	0,73
	Maximum	1,37	1,68	2,15	1,89

In 2021 wurden insgesamt 3 Objekte mit einem Verkehrswert von über 10 Mio. € verkauft. Bei diesen liegt der mittlere SWF bei 1,77 (Spanne 1,29 bis 2,40)

3.8.7 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 Erbbauzinssatzes 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 3.8.6, ab S. 62). Aufgrund der geringen Anzahl wurde nicht zwischen den Lagestufen und den einzelnen Gebäudetypen (freistehende Gebäude, Doppelhäuser, Reihenhäuser) unterschieden.

Beispiel: Berechnung finanzmathematischer Wert

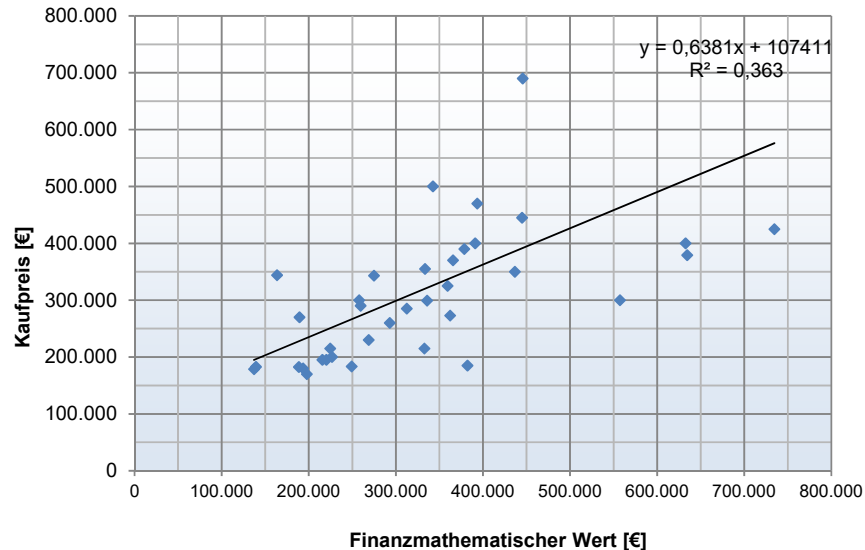
(unter Berücksichtigung der Regelgrundstücksgröße)

Vorgaben: Doppelhaushälfte im Siedlungsgebiet Goldstein,
Grundstücksgröße 680 m², BRW 810 €/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:	$(400 \text{ m}^2 \times 810 \text{ €/m}^2) + (280 \text{ m}^2 \times 810 \text{ €/m}^2 \times 1/3)$	= 399.600 €
Erbbauzins pro m ² bei 3,5 %	$399.600 \text{ €} \times 3,5 \% / 680 \text{ m}^2$	= 20,57 €/m ²
Erbbauzins nach M 84 pro m ² :	$\frac{(465 \text{ m}^2 \times 6,72 \text{ €}) + (215 \text{ m}^2 \times 0,67 \text{ €})}{680 \text{ m}^2}$	= 4,81 €/m ²
Differenz Erbbauzins:	$20,57 \text{ €} - 4,81 \text{ €}$	= 15,76 €/m ²
Finanzmathematischer Wert:	$(15,76 \text{ €/m}^2 \times 27,52 \times 680 \text{ m}^2) + 150.000 \text{ €}$	= 444.926 €
Verkehrswert gem. Sachwertfaktorformel finanzmathematisches Modell (Sachwertfaktor s. 3.8.7.1, S. 69)	$0,6381 \times 444.926 \text{ €} + 107.411$	= 391.318 €

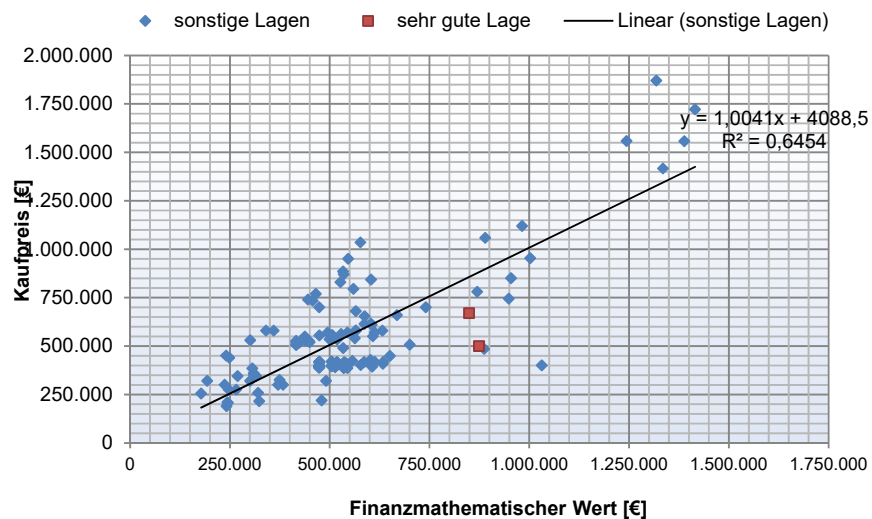
3.8.7.1 Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell in Siedlungsgebieten

Daten aus den Jahren 2020 und 2021; Umfang: 37 Fälle, davon rund 27 % aus 2021
 Grundstücksgröße: 157 m² bis 1.150 m², Wohnfläche: 58 m² bis 231 m²
 Laufzeit des Erbbauvertrages: Ablauf nach M 84, je nach Gebiet im Jahr 2107-2115
 Baujahre: 1932 bis 2008; Mittelwert: 1945, Kaufpreise unter 1 Mio. €
 In Siedlungsgebieten wurden keine Verkäufe in sehr guten Lagen beurkundet.



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

Daten aus den Jahren 2020 und 2021; Umfang: 129 Fälle, davon rund 32 % aus 2021
 Grundstücksgröße: 103 m² bis 953 m², Wohnfläche: 62 m² bis 250 m²
 Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 4 bis 103 Jahre, Mittelwert: 85 Jahre
 Baujahre: 1918 bis 2021, Mittelwert: 1999
 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.



Hinweis:

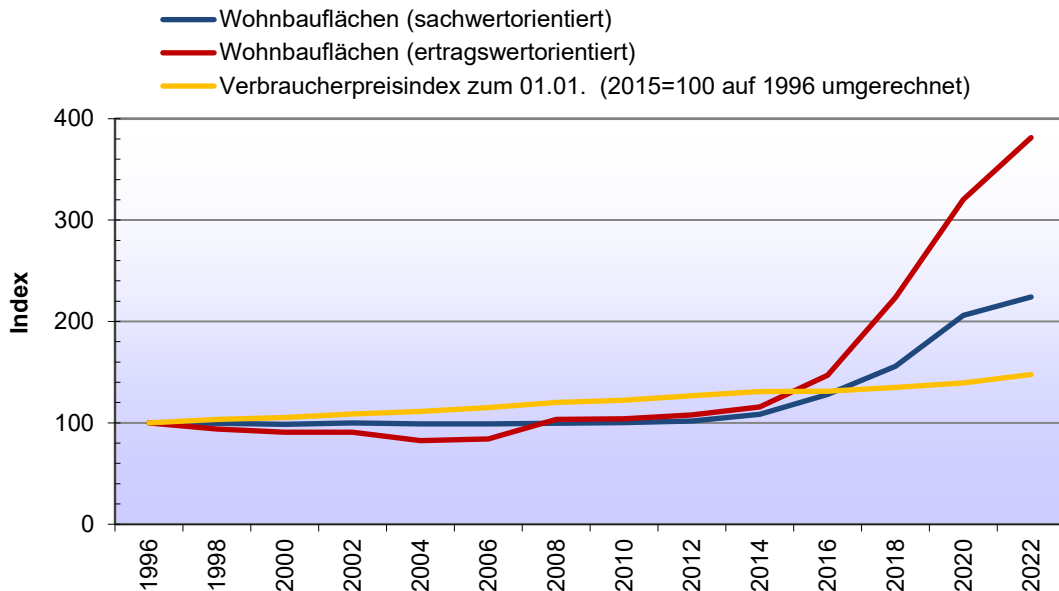
Die Anwendung der Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell in Einfamilienhaus-Gebieten außerhalb von Siedlungsgebieten kann zu falschen Ergebnissen führen und wird daher nicht empfohlen. Für die Bewertung solcher Objekte wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

3.8.7.3 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.

3.8.7.4 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 anzusetzen ist. Für die Kapitalisierung ist von dem langfristigen Kapitalmarktzinssatz zzgl. einer Inflationsanpassung auszugehen. 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.

3.8.8 Nettoanfangsrenditen

3.8.8.1 Büro, Handel, Mehrfamilienhäuser

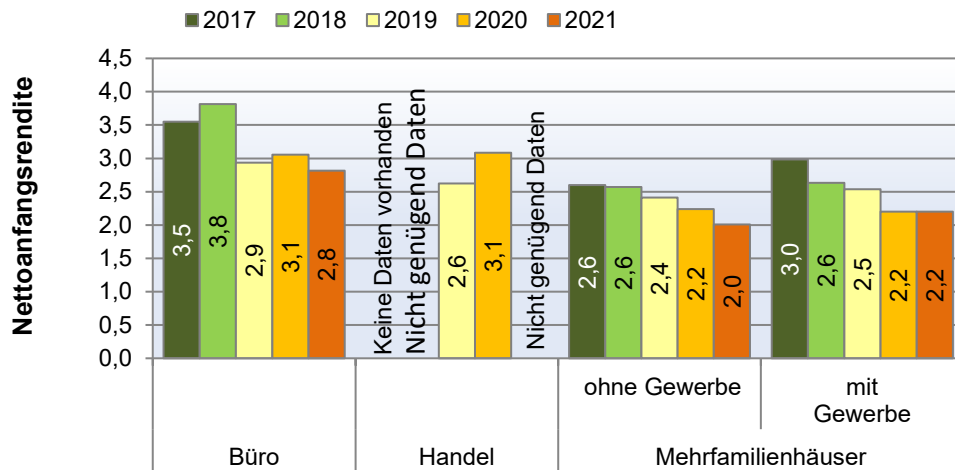
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2021)

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 2019 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
2017	34	0	81	58
2018	31	2	76	57
2019	24	6	90	60
2020	11	3	88	54
2021	17	1	93	62

Die Entwicklung der Nettoanfangsrenditen zeigt in den letzten Jahren eine deutlich fallende Tendenz. Die Nettoanfangsrenditen im Handelssektor sind sehr unterschiedlich, es liegen oft nur wenige Transaktionen vor. 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.

3.8.8.1.1 Büronutzung

(90%-Stichprobe, bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Büronutzung, Daten: 2021)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
sehr gut	5	3,1	2,2	3,9	3,2	0,7	7.529
gehoben	3	1,6	-0,5	2,8	2,5	1,8	9.331
mittel	3	2,5	1,8	3,3	2,5	0,7	5.811
einfach	4	2,7	2,1	3,4	2,7	0,6	4.922
sehr einfach	3	2,9	2,4	3,6	2,5	0,7	2.972

3.8.8.1.2 Handel

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

3.8.8.1.3 Mehrfamilienhäuser – reines Wohnen

(90%-Stichprobe, bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus, Daten: 2021)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
sehr gut	5	1,6	1,1	2,0	1,6	0,4	7.118
gehoben	37	1,9	0,5	2,8	2,0	0,5	5.337
mittel	35	2,1	0,2	3,6	2,1	0,8	3.834
einfach	16	2,4	0,8	4,1	2,4	0,9	3.199
sehr einfach	1	..	..	..	..	..	..

3.8.8.1.4 Mehrfamilienhäuser – gemischte Nutzung

(90%-Stichprobe, bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus gemischt genutzt, Daten: 2021)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
sehr gut	8	1,7	0,0	3,1	2,0	1,2	8.449
gehoben	10	1,9	0,9	2,2	1,9	0,4	4.925
mittel	23	2,0	0,8	3,0	2,3	0,7	4.111
einfach	11	2,3	1,1	3,6	2,1	0,9	3.701
sehr einfach	5	2,5	2,4	2,7	2,5	0,1	3.337

3.8.8.2 Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, **Daten: 2021**)

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

3.8.8.2.1 Zentrale Lage (100%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
Alle	8	1,3	0,8	2,3	1,0	0,6	12.042

Überwiegend Baujahr vor 1949 in sehr guter Lage in Bockenheim, mittlere Wohnfläche 195 m², mittlere Grundstücksgröße 405 m²

3.8.8.2.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage (90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
bis 1949	38	1,8	0,8	3,0	1,9	0,5	6.644
1950 - 1977	46	1,9	0,9	3,0	1,8	0,5	6.239
1978 - 1990	8	1,8	1,3	2,6	1,8	0,4	6.227
ab 1991 o. Neubau	7	1,8	1,4	2,2	1,9	0,3	6.375
Neubau	2	..	..	..	..	..	..

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

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
bis 1949	81	2,2	1,0	4,3	2,1	0,7	4.999
1950 - 1977	59	2,1	1,3	3,3	2,0	0,5	4.925
1978 - 1990	9	1,9	1,7	2,3	2,0	0,2	5.158
ab 1991 o. Neubau	38	1,7	1,3	2,2	1,7	0,2	6.276
Neubau	28	2,0	1,1	2,4	2,2	0,5	6.129

3.8.8.3 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., **Daten: 2021**)

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

3.8.8.3.1 Zentrale Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
bis 1949	84	1,2	0,7	2,1	1,2	0,3	8.226
1950 - 1977	64	1,4	0,8	2,1	1,4	0,3	7.541
1978 - 1990	7	1,4	1,1	1,7	1,4	0,2	7.960
ab 1991 o. Neubau	46	1,2	0,8	1,5	1,2	0,2	9.318
Neubau	70	1,0	0,8	1,3	1,0	0,1	10.693

3.8.8.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
bis 1949	26	1,3	0,9	1,8	1,3	0,2	7.017
1950 - 1977	86	1,8	1,2	2,5	1,8	0,3	5.337
1978 - 1990	17	1,8	1,2	2,8	1,6	0,4	5.393
ab 1991 o. Neubau	21	1,5	1,2	1,8	1,5	0,2	6.767
Neubau	90	1,3	1,0	1,6	1,3	0,1	8.123

3.8.8.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

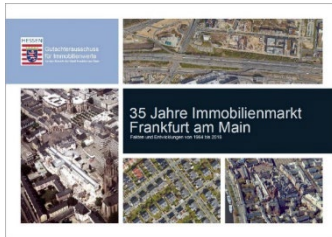
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
bis 1949	38	1,7	0,9	2,6	1,7	0,4	5.132
1950 - 1977	226	1,9	0,9	3,7	1,9	0,5	4.480
1978 - 1990	21	1,8	1,4	2,2	1,7	0,2	4.600
ab 1991 o. Neubau	172	1,4	0,8	2,5	1,4	0,3	6.648
Neubau	500	1,3	0,8	1,7	1,3	0,2	7.979

3.8.9 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 ([Gewerbemarktbericht - Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main - IHK Frankfurt am Main](#)) zurückzugreifen oder Vergleichsmieten von den großen Maklerhäusern heranzuziehen.

4 Weitere Veröffentlichungen und Produkte

4.1 Publikation: 35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main



Das Kompendium „35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main“ enthält -getrennt für den Frankfurter Wohnungsmarkt und den Büro- und Gewerbesektor- umfangreiches Zahlenmaterial und textliche Hintergründe zu den Fakten und Entwicklungen von 1984 bis 2018. Darin sind alle wesentlichen Grundlagen veröffentlicht, die der Gutachterausschuss zur Bewertung des Immobilienmarktes in diesen 35 Jahren ermittelt hat (u. a. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Ertragsfaktoren).

Die Broschüre kann als pdf-Dokument im Internet unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Immobilienmarktbericht kostenfrei heruntergeladen werden.

4.2 Vergleichsfaktoren

4.2.1 Stadt Frankfurt 2022

Die betreffenden Frankfurter Daten sind seit 2022 nicht mehr als Anlage im Immobilienmarktbericht enthalten. Sie finden diese kostenfrei in einem gesonderten Dokument, das Sie im Internet kostenfrei herunterladen können:

www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Erbschafts-/Schenkungssteuer



4.2.2 Land Hessen 2022

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 kostenfrei beim Land Hessen unter <https://gds.hessen.de> heruntergeladen werden.

Insbesondere für Steuerberater stellt diese Veröffentlichung eine wertvolle Arbeitsgrundlage dar.

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 01.01.2022, flurstückgenau, sowie zurückliegende Stichtage bis zum 01.01.2010) oder unter www.boris.hessen.de (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022, flurstückgenau)
- schriftlich zum Preis von 28 € beim Stadtvermessungsamt (siehe „Kontakt“ auf der Rückseite dieses Berichts)
- zur Einsicht beim Stadtvermessungsamt (siehe „Kontakt“ auf der Rückseite dieses Berichts)
- als Karte im Maßstab 1: 15.000 zum Preis von 224 € (ggf. zzgl. Versandkosten) beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf der Rückseite dieses Berichts)

Eine Erläuterung zum Einblenden älterer Bodenrichtwertjahrgänge finden Sie in Kapitel 3.8.2.2 (Seite 43).

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/Gutachterinnen 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 2022):

Summe der ermittelten Werte laut Gutachten

300.000 € ⇒ Kosten ca. 2.588 € brutto, zuzügl. Auslagen

1,5 Mio. € ⇒ Kosten ca. 3.742 € brutto, zuzügl. Auslagen

Der genaue Gebührenwert ist zu ermitteln nach der geltenden Gebührenordnung; weitere Informationen dazu sind im Internet zu finden:

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 2022: Gehobener Dienst 71 €/Stunde, höherer Dienst 86 €/Stunde, jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer). Es werden mindestens 3 Stunden abgerechnet.

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 2022):

- **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 €

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

www.gutachterausschuss.frankfurt.de > [Auszug Kaufpreissammlung](#)

5 Kontakt

Bei Bestellungen:

(Bodenrichtwerte, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten)

Geodaten Stadtvermessungsamt

Internet: www.vermessungsamt.frankfurt.de
E-Mail: geodaten@stadt-frankfurt.de
Adresse: Stadtvermessungsamt
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69 212 40411

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

6 Dokumenthistorie

Folgende redaktionelle Änderungen wurden am Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2022 vorgenommen:

Datum	Betroffenes Kapitel / Änderung	Seite
10.05.2022	Vorwort (vorletzter Absatz) Änderung der Formulierung zur Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes, da es zu Rückfragen kam, wie die Reduzierung vorzunehmen ist.	6
24.05.2022	3.8.8.1.3 Nettoanfangsrenditen Mehrfamilienhäuser – reines Wohnen Korrektur der Spalten „Median“ und „Standardabweichung“	72
06.10.2022	3.8.6.2 Sachwertfaktoren Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Korrektur der Sachwertfaktoren in der Spalte „mittlere Lage“ (die Formel bei der Grafik war korrekt, dort ist keine Änderung erfolgt)	64
19.10.2023	3.8.7.2 Erbbaurechtsfaktoren Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell in Einfamilienhaus-Gebieten außerhalb von Siedlungsgebieten Ergänzung des folgenden Hinweises: „Die Anwendung der Erbbaurechtsfaktoren kann zu falschen Ergebnissen führen und wird daher nicht empfohlen. Für die Bewertung solcher Objekte wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.“	69
19.10.2023	6 Dokumenthistorie Einfügen der Dokumenthistorie zur Dokumentation der Änderungen am Dokument	78

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2022 – 1. Halbjahr

Wohin entwickelt sich der Immobilienmarkt?

Bei der Analyse des Immobilienmarktes sind im ersten Halbjahr 2022 die Einflüsse des Ukrainekriegs, der hohen Inflation und der stark gestiegenen Kreditzinsen zu beachten. Baugrundstücke für Eigenheime wurden kaum noch vermarktet. Gründe hierfür könnten neben der zurückhaltenden Verkaufsbereitschaft auch in der Unsicherheit der wirtschaftlichen Entwicklung liegen. Hinzu kommen die in den vergangenen Monaten die stark gestiegenen Baukosten und die nicht vorhersehbaren Baukostenentwicklungen. Die Preise im Wohnungsbau steigen zwar weiterhin, die Preissteigerung beträgt bei neuen Eigentumswohnungen aber nur noch 3 %. Die Nachfrage ist weiterhin wesentlich höher als das Angebot, dennoch akzeptierte der Markt nicht mehr auf alle Kaufpreis- und Mietangebote: bei hohen Kaufpreisangeboten kommt es ggf. nicht zu einem Abschluss, während niedrigpreisigere Wohnungen eher noch verkauft werden. Die Vermarktungszeiten erhöhen sich und das Risiko in der Projektentwicklung steigt.

Besonders im Bürosektor sind die Verkaufszahlen, aber auch die Umsätze erheblich gestiegen. Da zumeist zurückgehende Umsatzzahlen auf eine Trendwende auf dem Immobilienmarkt schließen lassen, kann auch der gewerbliche Markt als noch stabil angesehen werden.

Der Einzelhandel entwickelt sich uneinheitlich. Während die Lebensmittelbranche zu den Gewinnern zählt, haben die Bereiche Textil und Elektronik zugunsten des Online-Handels Umsatzeinbußen zu verzeichnen. Bei der Bewertung von Immobilien müssen die Auswirkungen der sich schnell verändernden Zinshöhen und die stark steigende Inflation sachverständig berücksichtigt werden.

1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2022 wurden 6 unbebaute Grundstücke für Eigenheimbebauung verkauft (1. Halbjahr 2021: 17). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 570 m² groß und erzielten durchschnittlich rd. 1.300 €/m² (1.240 €/m² - 1.410 €/m²).

Die veräußerten Mehrfamilienhausgrundstücke blieben mit 23 Transaktionen annähernd auf dem Niveau des 1. Halbjahrs 2021 (25 Verkäufe). Die Preise lagen zwischen rd. 660 €/m² und rd. 3.130 €/m² (jeweils bei WGFZ 1,0).

2 Eigentumswohnungen

2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2022

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), inkl. Wohnhochhäuser, Baujahr ab 2020

Grundbuch- bezirk(e)	Neubau-Eigentumswohnungen Ortsteile	An- zahl	Mittel- wert [€/m ²]	Mini- mum [€/m ²]	Maxi- mum [€/m ²]
12-14, 23-23, 25	Nordend, Ostend	13	12.950	11.850	14.910
49, 50, 64-67	Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim/Harheim, Nieder- Erlenbach/-Eschbach, Kalbach	5*	10.240	10.080	10.490
26, 51	Riederwald, Fechenheim	49	9.050	6.420	12.700
30-33, 70	Sachsenhausen	17*	8.930	7.750	11.070
15, 16	Gutleut-/Gallusviertel	24	8.540	7.890	9.190
34	Bockenheim	36	7.860	6.670	9.200
54, 56	Griesheim, Nied	12	7.850	6.840	8.640
40-43, 48	Rödelheim, Hausen, Praun-, Heddernheim, Niederursel	18*	7.070	6.780	7.470

* Kaufpreise aus einer Wohnanlage

Mit 205 Transaktionen von Neubau-Eigentumswohnungen sind die Verkäufe im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um fast 50 % zurückgegangen. Der mittlere Preis lag bei rd. 8.420 €/m² Wohnfläche (1. Halbjahr 2021: 391 Transaktionen, 8.180 €/m²). Wie im 1. Halbjahr 2021 wurden 76 % der veräußerten Neubau-Eigentumswohnungen in der Innenstadt (Gemarkungen 1 bis 34) verkauft. Der mittlere Preis dieser Objekte betrug rd. 8.850 €/m² (1. HJ 2021: rd. 8.830 €/m²), die Preise in der Innenstadt haben sich auf dem Niveau des 1. Halbjahrs 2021 stabilisiert. Außerhalb der Innenstadt

stiegen die Preise um rd. 15 %: für Neubau-Eigentumswohnungen wurde dort im 1. Halbjahr 2022 im Mittel rd. 7.290 €/m² Wohnfläche gezahlt (1. Halbjahr 2021: 6.330 €/m²). Wie schon bei den unbebauten Grundstücken steigen in den letzten Jahren die Kaufpreise in guten Lagen weniger stark, während die Preise in (sehr) einfachen Lagen sich dem Preisniveau der mittleren Lagen annähern.

Neubau-Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern kamen lediglich im Ostend (Grundbuchbezirke 26, 51) zum Verkauf.

Die fünf Verkäufe in den Grundbezirken 49, 50, 64-67 wurden in einem Premium-Objekt getätigt und spiegeln nicht die allgemeine Marktlage in diesen Ortsteilen wider.

Allgemeine Hinweise:

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 18.07.2022, für Bauland und bebaute Grundstücke der 25.07.2022, für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 27.07.2022. 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 2022

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	12	9.910	6.000	12.970
30-33	Sachsenhausen	16	7.030	5.320	10.280
34	Bockenheim	14	6.980	5.120	8.190
24, 26-29	Bornheim	14	6.940	4.950	9.250
12-14, 20-23, 25	Nordend, Ostend	47	6.900	3.960	10.670
44-47	Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	5	6.030	5.650	6.300
57, 60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	6	4.310	2.610	6.000
40-43, 48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	6	3.250	1.530	4.760

Im 1. Halbjahr 2022 wurden 151 Veräußerungen von Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 erfasst (1. Halbjahr 2021: 182). Der mittlere Kaufpreis lag mit rd. 6.750 €/m² Wohnfläche rd. 5 % höher als im Vorjahreszeitraum (rd. 6.460 €/m²). Die höchsten mittleren Preise wurden mit knapp 10.000 €/m² Wohnfläche im Westend erzielt. Lediglich in innenstadtfernen Lagen wurden für ältere Eigentumswohnungen mittlere Preise unter 5.000 €/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.)

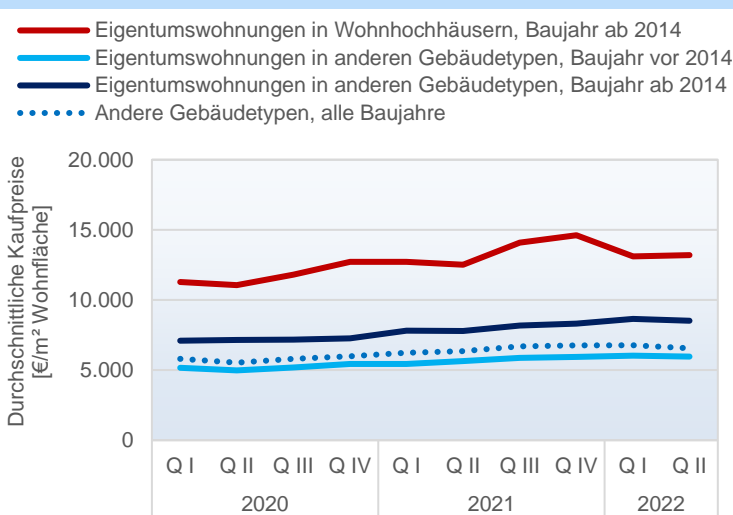
Baujahr/Mietstatus	1. HJ 2020		1. HJ 2021		1. HJ 2022	
	Anz.*	[€/m ²]	Anz.*	[€/m ²]	Anz.*	[€/m ²]
Baujahr bis 1918	102	6.040	130	6.810	102	6.800
- hiervon vermietet	10	4.410	43	6.040	36	6.010
- hiervon unvermietet	92	6.170	87	7.130	65	7.210
Baujahr 1919 - 1949	31	4.570	34	5.320	27	6.610
- hiervon vermietet	3	..	10	4.140	8	6.840
- hiervon unvermietet	27	4.620	26	5.750	20	6.660
Baujahr 1950 - 1977	370	4.420	360	4.450	328	5.010
- hiervon vermietet	61	3.860	125	3.910	105	4.500
- hiervon unvermietet	308	4.530	228	4.720	224	5.270
Baujahr 1978 - 1990	53	4.010	43	4.750	43	4.240
- hiervon vermietet	9	3.460	11	3.180	16	3.300
- hiervon unvermietet	43	4.070	30	5.190	28	4.970
Baujahr ab 1991 o. Neubau	201	6.400	285	6.970	275	7.740
- hiervon vermietet	13	5.110	60	6.040	46	6.820
- hiervon unvermietet	185	6.470	225	7.250	227	8.060
Neubau	282	7.290	341	8.180	183	8.420
- hiervon vermietet	3	..	2	..	0	-
- hiervon unvermietet	277	7.290	340	8.180	183	8.420

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

Die Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen sind im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in fast allen Baujahresklassen gesunken. Insbesondere Verkäufe von Neubauten haben sich nahezu halbiert. Lediglich in der Baujahresklasse „1978-1990“ blieb die Zahl der Transaktionen stabil, allerdings sank der mittlere Preis in diesem Segment um rd. 11 %, da weniger Verkäufe in sehr guten/gehobenen Lagen beurkundet wurden. Der mittlere Preis für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr „bis 1918“ blieb stabil. Neubau-Eigentumswohnungen wurden im Mittel rd. 3 % teurer verkauft als im 1. Halbjahr 2021. Für Wohnungen der Baujahresklassen „1950-1977“ und „ab 1991 ohne Neubau“ wurde rd. 12 % mehr gezahlt. Objekte der Baujahresklasse „1919-1949“ erzielten im Mittel rd. 25 % höhere Preise, allerdings wurden im 1. Halbjahr 2022 rd. zwei Drittel der Eigentumswohnungen in der Innenstadt verkauft (1. Halbjahr 2021: rd. 50 %).

2.4 Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnhochhäusern

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

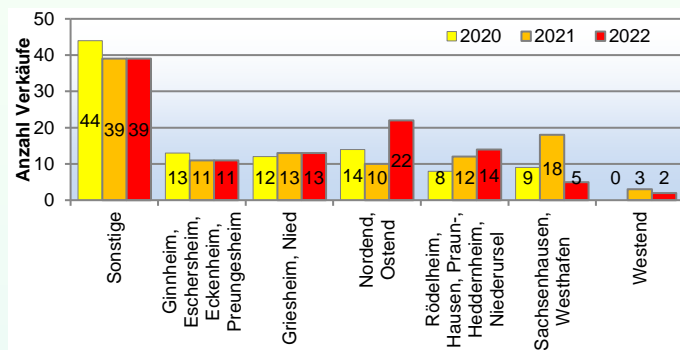


Nachdem der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen in neueren Wohnhochhäusern (Baujahr ab 2014, ab 20 Geschosse) im 4. Quartal 2020 erstmals über 12.000 €/m² Wohnfläche lag, wurden im 3. Quartal 2021 durchschnittlich rd. 14.100 €/m², im 4. Quartal 2021 sogar rd. 14.600 €/m² Wohnfläche gezahlt. Im 1. Halbjahr 2022 war ein leichter Rückgang auf rd. 13.150 €/m² Wohnfläche zu verzeichnen. Der Markt für solche Wohnungen ist begrenzt. Die Preise in den einzelnen Wohntürmen sind sehr unterschiedlich.

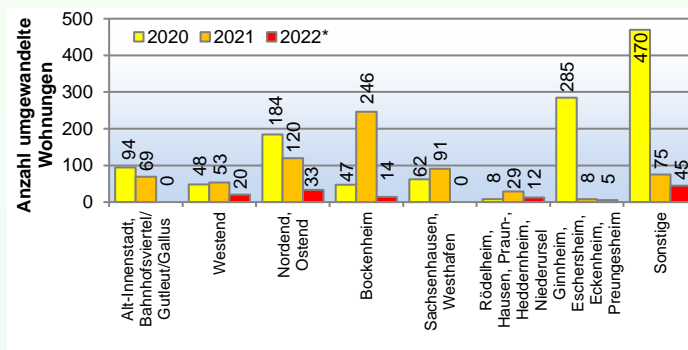
Die mittleren Preise neuerer Eigentumswohnungen in anderen Gebäudetypen (i.d.R. Mehrfamilienhäuser) stagnierten 2020 (Lockdown, insgesamt unsicherer werdende Situation am Arbeitsmarkt) und zeigten 2021 wieder eine leicht steigende Tendenz. Im 2. Quartal 2022 gaben die mittleren Preise leicht nach und lagen bei rd. 8.500 €/m². Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Baujahr vor 2014 wurden im 1. Halbjahr 2022 durchschnittlich rd. 6.000 €/m² Wohnfläche gezahlt.

2.5 Geschosswohnungsbau

Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



Umwandlungen 2020 – 2022* nach Stadtteilen



*2020 und 2021 = Jahresergebnis, 2022 = Halbjahresergebnis

Mit 106 verkauften Objekten ist die Zahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser im 1. Halbjahr 2022 auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Durchschnittlich wurde in Frankfurt am Main im 1. Halbjahr 2022 der 35,8-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart (1. Halbjahr 2021: 33,1-facher Jahresrohertrag). Bei Spitzenobjekten wurden vereinzelt auch Kaufpreise bis zum 60-fachen Jahresrohertrag erzielt.

Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist im 1. Halbjahr 2022 (129 Wohnungen) gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 (199 Wohnungen) merklich zurückgegangen.

3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime ist im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ein Drittel gesunken. Die 188 verkauften Objekte erzielten einen Umsatz von rd. 175,0 Mio. € (1. HJ 2021: 279 Transaktionen, Umsatz rd. 201,9 Mio. €). Der Umsatz sank damit gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 um rd. 13 %.

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 [m²]
2020	2018	12	10,4	0,3	240
2021	2019	29	30,2	0,8	260
2022	2020	8	20,3	0,3	340

Auch bei den neuen Eigenheimen waren im 1. Halbjahr 2022 sinkende Verkäufe zu verzeichnen.

Sechs der acht Transaktionen betrafen Stadthäuser in Sachsenhausen, für die entsprechend hohe Preise bezahlt wurden. Der mittlere Preis für Neubau-Eigenheime liegt daher im 1. Halbjahr 2022 bei rd. 2,8 Mio. €.

3.2 Mittlere Kaufpreise für Reihemittelhäuser (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				
2020	0	-	-	-
2021	1	..	..	..
2022	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949				
2020	10	373.000	301.000	441.000
2021	14	366.000	197.000	550.000
2022	9	478.000	340.000	630.000
Baujahr 1950 bis 1977				
2020	9	444.000	345.000	540.000
2021	22	480.000	300.000	645.000
2022	16	637.000	300.000	938.000
Baujahr 1978 bis 1990				
2020	4	670.000	435.000	935.000
2021	3	582.000	505.000	660.000
2022	2	..	..	..
Baujahr ab 1991 ohne Neubau				
2020	11	688.000	490.000	920.000
2021	8	824.000	720.000	998.000
2022	5	848.000	660.000	1.092.000
Neubau				
2020	2	..	..	..
2021	4	1.248.000	1.170.000	1.379.000
2022	0	-	-	-

3.3 Wohnungserbbaurechte in Frankfurt am Main

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

Frankfurt weist einen starken Wohnungserbbaurechtsmarkt auf. Neben großen Erbbaurechtsgebieten wie z. B. Goldstein werden mittlerweile auch wieder viele Neubaumaßnahmen auf Erbbaurechtsgrundstücken durchgeführt. Hierbei handelt es sich neben der bisher überwiegenden Nutzungsart „Einfamilienhaus“ auch zunehmend um Geschosswohnungsbauten bzw. um Wohnungseigentum. Für Wohnimmobilien wird seitens der Stadt Frankfurt am Main 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.

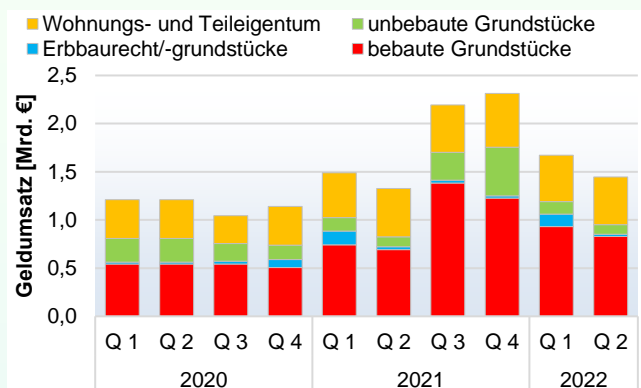
Im 1. Halbjahr 2022 wurden 46 Eigenheime als bebautes Erbbaurecht verkauft. In der Baujahresklasse „1919 bis 1949“ wurden durchschnittlich 345.000 € gezahlt (15 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 470 m²), in der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten 11 Transaktionen im Mittel rd. 420.000 € (Grundstücksgröße rd. 440 m²). Für die 4 verkauften Neubauten wurde durchschnittlich 585.000 € gezahlt (Grundstücksgröße rd. 280 m²).

40 Eigentumswohnungen wurden im 1. Halbjahr 2022 als bebautes Wohnungserbbaurecht für durchschnittlich 4.600 €/m² Wohnfläche veräußert. Fünf Wohnungen der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten rd. 3.530 €/m² Wohnfläche, bei 3 Transaktionen der Baujahresklasse „1978-1990“ wurden durchschnittlich 4.790 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der mittlere Kaufpreis für 9 Wohnungen der Baujahre „ab 1991 ohne Neubau“ lag bei rd. 5.330 €/m² Wohnfläche, für Neubauwohnungen (10 Verkäufe) wurden durchschnittlich 5.900 €/m² Wohnfläche gezahlt.

4 Umsätze

Im 1. Halbjahr 2020 und 2021 lag der Umsatz aufgrund der COVID-19-Pandemie deutlich niedriger als in den Vorjahren, im 2. Halbjahr 2021 stieg der Geldumsatz wieder merklich an. Die Umsätze im 1. und 2. Quartal 2022 bewegen sich zwar auf einem höheren Niveau wie in den beiden Vorjahreszeiträumen, allerdings zeigt sich im zweiten Quartal 2022 wie schon 2021 eine fallende Tendenz, die in diesem Jahr nicht auf einen Lockdown zurückzuführen ist.

Der Geldumsatz stieg im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021 (2,8 Mrd. €) um knapp 11 % auf rd. 3,1 Mrd. €, obwohl die Zahl der veräußerten Objekte um rd. 11 % zurückging. Im 1. Halbjahr 2022 wurden allerdings 33 Verträge mit Kaufpreisen von über 10 Mio. € beurkundet. Mit einem Umsatz von rd. 1,6 Mrd. € lag der Anteil dieser Großtransaktionen am Gesamtumsatz bei rd. 51 % (1. HJ 2021: 25 Verträge, 1,2 Mrd. €, Anteil am Gesamtumsatz: rd. 41 %).



4.1 Grundeigentumswechsel 2020 – 2022 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Unbebaute Grundstücke	157	208	149	430,9	364,4	254,6	62,8	34,4	32,3
Erbbaurechtsbegründungen	78	7	3	0,0	0,0	0,0	37,8	4,0	1,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	2	1	0	4,1	0,1	0,0	1,0	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	400	476	400	1.088,0	1.435,4	1.757,9	32,2	26,6	26,8
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	55	59	57	31,2	32,7	101,7	3,9	2,3	4,0
Wohnungseigentum	1.369	1.678	1.684	651,3	927,2	868,1	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	24	27	40	8,1	11,5	21,5	-*	-*	-*
Teileigentum	406	534	329	40,8	39,4	109,8	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	0	4	12	0,0	5,1	2,8	-*	-*	-*
Insgesamt	2.491	2.994	2.674	2.254,4	2.815,8	3.116,4	137,7	67,3	64,1

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

Die Transaktionen blieben lediglich beim Wohnungseigentum stabil, in den übrigen Segmenten waren teils deutliche Rückgänge zu verzeichnen. Bei **unbebauten Grundstücken** ging der Umsatz im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 30 %, im Bereich des **Wohnungseigentums** um rd. 6 % zurück. Bei **bebauten Grundstücken** stieg der Umsatz um rd. 23 %. Der Anstieg des Umsatzes um rd. 180 % beim **Teileigentum** ist auf einen hochpreisigen Verkauf (Büronutzung) zurückzuführen.

4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2020 – 2022 (jeweils 1. Halbjahr)

• Teilmarkt Wohnen (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Einfamilienhausgrundstücke						
Freistehende Gebäude	31	41	39	25,3	40,5	32,7
Doppelhaushälften	43	55	24	35,0	37,9	15,2
Reihenmittelhäuser	54	78	57	28,6	39,3	32,5
Reihenendhäuser	27	40	25	16,2	31,9	17,9
Sonstige**	59	75	49	62,5	60,2	80,9
EFH Insgesamt	214	289	194	167,6	209,8	179,2
Mehrfamilienhausgrundstücke						
Reine Wohnnutzung	100	106	108	144,6	230,4	400,3
Gemischte Nutzung	48	49	55	98,0	134,2	232,0
MFH Insgesamt	148	155	163	242,5	364,6	632,4

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

Bei Einfamilienhausgrundstücken nahmen die Transaktionen im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 33 % ab, der Umsatz sank um rd. 15 %. Im Segment der Mehrfamilienhäuser stieg die Zahl der Verkäufe wie schon im 1. Halbjahr 2021 um rd. 5 %, der Umsatz um rd. 73 %.

Die Umsatzsteigerung bei den Mehrfamilienhäusern resultiert aus einer Zunahme der Großtransaktionen (Kaufpreise über 10 Mio. €): im 1. Halbjahr 2022 wurden 6 Großtransaktionen mit einem Umsatz von rd. 308 Mio. € beurkundet (1. Halbjahr 2021: 3 Großtransaktionen, Umsatz rd. 70 Mio. €).

• Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Handel	3	0	11	43,3	0,0	130,1
Büro und Verwaltung	9	13	20	322,2	685,0	786,7
Gewerbegrundstücke (klassisch)	11	6	9	38,0	8,5	24,2
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	9	8	3	29,2	42,3	5,5
Industriegrundstücke	1	0	0	185,0	0,0	0,0
Hotel, Gast-/Vergnügungsstätten	5	5	0	60,1	125,1	0,0
Insgesamt	38	32	43	677,8	860,9	946,4

Während die Zahl der Transaktionen im Teilmarkt Gewerbe im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 34 % zunahm, stieg der Umsatz um knapp 10 %.

Auch bei den bebauten Gewerbeimmobilien ist die Umsatzsteigerung im Wesentlichen auf mehr Großtransaktionen (Kaufpreise über 10 Mio. €) gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückzuführen: im 1. Halbjahr 2022 wurden 18 Transaktionen mit einem Umsatz von rd. 877 Mio. € beurkundet (1. Halbjahr 2021: 13 Verkäufe, Umsatz rd. 805 Mio. €).