

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

HESSEN



Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main

2023



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
E-Mail:	gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de
Internet:	http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de
Verantwortlich:	Michael Debus
Berichtsjahr:	2022
Redaktionsschluss:	30.04.2023
Redaktionelle Bearbeitung:	Christine Helbach, 62.5 Katja Leber-Quint, 62.51 Stefanie Schäfer, 62.51
Bildnachweis Deckblatt:	© Stadtvermessungsamt
Gebühr:	Download als pdf-Datei unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de : kostenfrei Gedruckte Ausgabe: 28 € zzgl. Porto + Versand 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	9
1.1 Allgemeine Informationen	9
1.2 Statistisches Portrait	10
1.3 Bevölkerungsentwicklung	11
2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	12
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	12
2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes	12
2.3 Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse	13
3 Der Immobilienmarkt – Daten und Entwicklungen	14
3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2022	14
3.2 Allgemeine Hinweise	16
3.3 Umsätze	18
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt	18
3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien	19
3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien	19
3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien	20
3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien	20
3.3.6 Zwangsversteigerungen	21
3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2023	22
3.5 Unbebaute Grundstücke	23
3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	23
3.5.2 Werdendes Bauland	23
3.5.3 Unbebautes, baureifes Land	23
3.6 Bebaute Wohngrundstücke	24
3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen	24
3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime	24
3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser	24
3.6.4 Reihenendhäuser	25
3.6.5 Reihenmittelhäuser	26
3.6.6 Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht	27
3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum	28
3.6.8 Geschosswohnungsbau	29
3.7 Wohnungs- und Teileigentum	30
3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen	30
3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	30
3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken	31
3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus	34
3.7.5 Umwandlungen	34
3.7.6 Teileigentum	37
3.8 Wertrelevante Daten	38
3.8.1 Indizes	38
3.8.2 Bodenrichtwerte	48
3.8.3 Liegenschaftszinssätze	55
3.8.4 Gebädefaktoren	65
3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)	69
3.8.6 Sachwertfaktoren	77
3.8.7 Erbbaurechtsfaktoren (Eigenheimmarkt)	84
3.8.8 Nettoanfangsrenditen	88
3.8.9 Büromieten	94

4 Weitere Veröffentlichungen und Produkte	95
4.1 Publikation: 35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main	95
4.2 Vergleichsfaktoren	95
4.2.1 Stadt Frankfurt 2023.....	95
4.2.2 Land Hessen 2023	95
4.3 Bodenrichtwerte	95
4.4 Verkehrswertgutachten.....	96
4.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	96
5 Kontakt	97
Geodaten Stadtvermessungsamt.....	98
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main	98

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BOG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
etc.	et cetera
evtl.	eventuell
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grundst.	Grundstück
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 vom 14. Juli 2021
KP	Kaufpreis
lt.	laut
Max	Maximum
MFH	Mehrfamilienhaus/ -häuser
Min	Minimum
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
NAR	Nettoanfangsrendite
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
o.	oder
o. a.	oben angegeben
OG	Obergeschoss
PARLIS	PARLament-Informationen-System
RND	Restnutzungsdauer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
S.	Seite
UG	Untergeschoss
unbeb.	unbebaut
vgl.	vergleiche
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante GFZ
z. B.	zum Beispiel
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen
zzgl.	zuzüglich

Modellkonformität ist nur begrenzt möglich

Vorwort

In den vergangenen 10 Jahren zeigte sich der Immobilienmarkt relativ homogen. Die Kaufpreise stiegen durchschnittlich um ca. 10 % pro Jahr. Investoren gingen auch bei dem Erwerb von unbebauten Grundstücken von dieser Kaufpreissteigerung aus. Sie waren bereit, „überhöhte“ Kaufpreise zu akzeptieren, da sie unterstellten, dass bis zu dem Zeitpunkt, an dem sie die neuen Eigentumswohnungen auf den Markt bringen, die Preise weiterhin um 10 % pro Jahr steigen.

Diese Entwicklung fand Mitte 2022 ein Ende. Die Baupreise sind im Jahre 2022 um ca. 17 % gestiegen. Die Vervierfachung der Kreditzinsen sowie eine Inflation von knapp 10 % führen dazu, dass häufig Investoren Neubauprojekte nicht mehr beginnen und private Kaufinteressenten aufgrund der hohen Finanzierungskosten von ihrer Kaufabsicht Abstand nehmen. Diese Einflussfaktoren führten dazu, dass der Preisanstieg gestoppt ist und einige Marktsegmente zum Teil erhebliche Umsatzrückgänge zu verzeichnen haben. Muss der Sachverständige lediglich Vergleichspreise beachten oder auch die „weichen Parameter“ wie Umsatzrückgang, Leerstandsquoten, etc. (siehe auch 3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2022, S. 14) in seiner Bewertung berücksichtigen?

Die ImmoWertV ist zwar seit 01.01.2022 in Kraft, dennoch wird die Kaufvertragsauswertung weiterhin nach den bisherigen Modellparametern vorgenommen. Gründe hierfür liegen zum einen in der noch nicht vorliegenden ImmoWertA und zum anderen in den noch nicht veröffentlichten neuen Normalherstellungskosten. Jeder Modellwechsel zerstört die Stichprobe der Kaufpreise. Aus diesem Grund haben sich bundesweit die Gutachterausschüsse darauf verständigt, erst mit der Veröffentlichung der neuen Normalherstellungskosten und der Verabschiedung der ImmoWertA ihre Modelle entsprechend anzupassen. Mit einer Veröffentlichung dieser beiden Bewertungsgrundlagen ist erst im Laufe des Jahres 2024 zu rechnen. Dies führt dazu, dass die Gutachterausschüsse erst ab dem 01.01.2025 nach dem neuen Modell ihre Kaufverträge auswerten, so dass frühestens zum 01.01.2026 die dementsprechend ermittelnden wertrelevanten Daten vorliegen. Diese Vorgehensweise ist bei der Bewertung bis zum 01.01.2026 zu beachten.

Eine 100%ige Modellkonformität ist nicht möglich. Wertrelevante Daten sind bei einem aktuellen Wertermittlungsstichtag immer veraltet. Falls im vorliegenden Marktbericht Mittelwerte nur aus dem Jahre 2022 dargestellt werden, so basieren diese durchschnittlich auf einem Beurkundungsdatum vom Juni/Juli 2022. Diese Daten sind bei einem Wertermittlungsstichtag Mitte 2023 ein Jahr alt. Werden wie bei einigen anderen Veröffentlichungen Dreijahresmittelwerte angegeben, so können diese für eine aktuelle Wertermittlung nicht herangezogen werden.

Prozentuale Auswirkungen bei Abweichungen im Sachwertmodell

Abweichungen	+ 10 % Baukosten	+ 10 % Bodenwert	Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre; 70 + 10 Jahre Restnutzungsdauer 30 Jahre; 30 + 10 Jahre; Sachwertfaktor = 1,0	Prozentuale Auswirkung insgesamt
Verteilung Boden und Gebäude				
30 % Bodenwert; 70 % Gebäudewert	+ 7 %	+ 3 %	+ 23 %	+ 33 %
50 % Bodenwert; 50 % Gebäudewert	+ 5 %	+ 5 %	+ 17 %	+ 27 %
70 % Bodenwert; 30 % Gebäudewert	+ 3 %	+ 7 %	+ 9 %	+ 19 %

Wie Sie aus der Tabelle (fiktives Beispiel) entnehmen, können diese zunächst unwesentlich erscheinenden Abweichungen der Bewertungsparameter zu Abweichungen im Verkehrswert von 20- 30% führen. Werden nur die Baukosten und der Bodenwert betrachtet, so führen diese Abweichungen zu einer Verkehrswerterhöhung von 10%. Dies war in den vergangenen Jahren eine durchaus übliche indirekte Marktanpassung. Falls aber nun die Kaufpreise stagnieren oder rückläufig sind, führen diese veränderteren Parameter zu falschen Verkehrswerten. Zu beachten ist bei diesem Beispiel, dass eine lediglich 10%ige Preiskostensteigerung unterstellt wurde.

Manche Sachverständige verwenden bereits die in der ImmoWertV vorgegebenen 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude und nicht die in Hessen noch unterstellten 70 Jahre. Auch dies führt zu erheblichen Veränderungen des Verkehrswertes.

Beispiel Sachwertverfahren basierend auf Stichtag März 2023

- Daten aus dem Immobilienmarktbericht 2022 basieren bei Einjahresmittelwerten durchschnittlich auf dem Datum 30. Juni / 01. Juli 2021
- **Annahme:**
Immobilienmarktbericht 2022 = Sachwertfaktor 1,0; Stagnation des Bodenwertes
- **Ergebnis:**
Eine Preissteigerung der Baukosten von 21% wird unterstellt

Verkehrswert:	400.000,- €
Bodenwert inkl. Außenanlage (ländliche Lage)	- 50.000,- €
Gebäudewert	350.000,- €
21% des Gebäudewertes	73.500,- €

Bei Abzug der Baupreissteigerung ergibt sich ein Verkehrswert von 326.500,- € statt des ursprünglichen Wertes von 400.000,- € (19%). Die 326.500,- € stellen den Verkehrswert allerdings zum Stichtag Mitte 2021 dar und müssen daher noch auf den Stichtag März 2023 angepasst werden.

Und nun?

Auch weiche Einflussgrößen beachten. Eigene Marktbeurteilung nachvollziehbar und ehrlich begründen. Was ist belegbar und was sind eigene Annahmen und Beurteilungen?

Prozentuale Auswirkungen bei Abweichung im Ertragswertmodell

Abweichungen	+ 5 % Mieten	+ 10 % Bodenwert	Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre; 70 + 10 Jahre Restnutzungsdauer 30 Jahre; 30 + 10 Jahre; Sachwertfaktor = 1,0	Prozentuale Auswirkung insgesamt
Verteilung Boden und Gebäude				
30 % Bodenwert; 70 % Gebäudewert	+ 7 %	+ 3 %	+ 11 %	+ 21 %
50 % Bodenwert; 50 % Gebäudewert	+ 5 %	+ 5 %	+ 9 %	+ 19 %
70 % Bodenwert; 30 % Gebäudewert	+ 3 %	+ 7 %	+ 5 %	+ 15 %

Auch beim Ertragswertverfahren führen die Unterschiede zwischen den Ausgangsparametern bei der Ermittlung der wertrelevanten Daten und den Parametern des Bewertungsobjektes zu Abweichungen des Modells. Diese können im dargestellten fiktiven Beispiel in einer Größenordnung von 20 % liegen.

Eine Immobilienbewertung ohne Rückgriff auf Vergleichspreise, auf Bodenrichtwerte oder auf die veröffentlichten Daten des Immobilienmarktberichtes sind für viele undenkbar. Was ist allerdings zu tun, falls auf Grund eines Marktumschwungs aktuell sehr wenig Preise oder gegebenenfalls überhaupt keine Vergleichspreise zur Verfügung stehen? Der Sachverständige ist dennoch gezwungen, eine begründete Wertfeststellung vorzunehmen. Erschwerend kommt hinzu, dass der Zeitraum zwischen dem Beginn der Vertragsverhandlungen und der Beurkundung durchaus ein halbes Jahr betragen kann. Der Immobilienmarkt ist in vielen Teilen Deutschlands volatil, so dass eine nur rückwärts gerichtete Analyse nicht unbedingt zu aktuellen Verkehrswerten führt.

Im Jahr 2007 verzeichnete der Frankfurter Büroimmobilienmarkt einen nie dagewesenen Boom. Der Büroimmobilienumsatz lag in diesem Jahr höher als der gesamte Büroimmobilienumsatz in ganz Nordrhein-Westfalen. Aufgrund der Immobilienkrise brach der Immobilienumsatz allerdings um über 90 Prozent ein. Bei der Rückfrage von Gutachtergremien kam immer wieder die Frage auf, ob dem Gutachterausschuss Daten vorliegen, die eine Wertabsenkung rechtfertigen. Neben Vergleichspreisen ist natürlich auch ein Umsatzeinbruch preisrelevant. Bei der Bewertung von Indikatoren sind

im Bürosektor zum Beispiel auch eine veränderte Leerstandsquote und eine veränderte Miethöhe wertbeeinflussend. Der Gutachterausschuss nahm ohne vorliegende Vergleichspreise eine Bodenrichtwertreduzierung von 30-50 Prozent vor. Von den Marktteilnehmern wurde diese Reduzierung begrüßt, zum Teil aber auch als zu gering eingestuft. Wer ist in solch einer Situation gewillt, ein mit einem Bürogebäude bebaubares Grundstück ohne die Gewissheit einer Teilvermietung oder Vollvermietung zu erwerben?

Abgeschwächt stehen wir aktuell vor einer ähnlichen Situation. Wie ist der Umsatzrückgang auch im Wohnungsbau in der zweiten Jahreshälfte 2022 zu erklären und in der Bewertung zu beachten? Es haben natürlich viele Faktoren zu diesem Ergebnis beigetragen. Neben der Pandemie und dem Krieg in der Ukraine natürlich auch die nicht kalkulierbaren höheren Baukosten, die Inflation sowie die Vervierfachung der Kreditzinsen. Welche Preise sind nun für einen Wertermittlungsstichtag Anfang 2023 heranzuziehen?

1. Die zahlreichen Verkäufe aus dem ersten Halbjahr 2022 mit einem zum Teil noch gestiegenen Preisniveau?
2. Die vereinzelt Preise aus dem zweiten Halbjahr 2022 bei denen die Verhandlungen wahrscheinlich schon im ersten Halbjahr 2022 begonnen haben und erst in der zweiten Jahreshälfte zum Abschluss kamen?
3. Preise, bei denen die Erwerber die Immobilie unbedingt erwerben wollten, sei es als „Liebhaberobjekt“ oder weil sie die veränderte Marktlage noch nicht realisiert haben?

Die Unsicherheiten des Residualwertverfahrens sind hinreichend bekannt. Dennoch handelt es sich bei dem Residualwertverfahren um ein logisches und nachvollziehbares Verfahren, mit welchem der rentierliche Bodenwert ermittelt werden kann. Kann der Sachverständige unter Beachtung der stark gestiegenen Baukosten, eines gestiegenen Liegenschaftszinssatzes und einer Vervierfachung der Kreditzinsen weiterhin von Preissteigerung oder eventuell auch nur einer Preisstagnation ausgehen?

Residualwertverfahren – Veränderung der Parameter innerhalb des Jahres

	Anfang 2023	Anfang 2022
Liegenschaftszinssatz	3,75 %	3,25 %
Baukosten	3.100 €/m ² BGF	2.850 €/m ² BGF
Finanzierungszinssatz	3,5 %	2,5 %
Ergebnis		
Bodenwert WGFZ 5,0	4.900 €/m ²	9.700 €/m ²

Hieraus sollte aufgrund der Unsicherheit des Residualwertverfahrens nicht geschlossen werden, dass die Bodenwerte um 50 % gefallen sind. Dennoch kann aus diesem Ergebnis abgeleitet werden, dass der Markt auch ohne eventuell vorliegende Vergleichspreise einen Preisrückgang zu verzeichnen hat.

Empfehlungen:

1. Überbetonen Sie nicht die nur noch in geringer Anzahl vorliegenden Vergleichspreise.
2. Bei einer Trendberechnung prüfen Sie die Sinnhaftigkeit einer Extrapolation.
3. Jede Mittelwertbildung besagt, dass die Marktverhältnisse sich konjunkturell nicht verändert haben.
4. Ist die Preisentwicklung immer linear?
5. Bedenken Sie die Notwendigkeit einer Modellkonformität, aber auch deren Grenze.
6. Beachten Sie auch nachvollziehbar „weiche“ Faktoren?
7. Denken Sie auch daran, dass oft bei fehlenden Preisen eine Preisstagnation unterstellt wird. Ein Nullwachstum ist genauso zu begründen wie ein Preisanstieg oder ein Preisrückgang.

Um in dieser Phase des sich schnell veränderten Immobilienmarktes eine möglichst gute Markttransparenz zu bieten, müssen die Gutachterausschüsse prüfen, inwieweit Halbjahresdaten bzw. -Indizes oder sogar Quartalsdaten zur Verfügung gestellt 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. Im 1. Halbjahr 2022 wuchs die Bevölkerungszahl wieder deutlich, am 30.06.2022 wurden in Frankfurt am Main 764.474 Einwohnerinnen und Einwohner verzeichnet.

Auf europäischer Ebene zählt Frankfurt am Main neben London und Zürich zu den wichtigsten Finanz- und Dienstleistungszentren und stellt darüber hinaus einen bedeutenden Messestandort dar. Nach dem Rückgang 2020/2021 aufgrund der Corona-Pandemie nahmen Messen und andere Veranstaltungen 2022 wieder zu.

Das internationale Luffahrtkreuz Rhein-Main gilt als einer der wichtigsten Standortfaktoren der Region. Durch die Corona-Pandemie war der aufstrebende Flugverkehr 2020 deutlich eingebrochen. 2021 stiegen die Passagierzahlen auf rund 24,8 Millionen Passagiere und verdoppelten sich 2022 nahezu auf rund 48,9 Millionen Fluggäste (plus 97,2 %). Die Zahl der Flugbewegungen stieg mit 382.211 Starts und Landungen 2022 gegenüber dem Vorjahr um rund 45,9 Prozent. Beim Cargo-Aufkommen war aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Zero-Covid-Strategie Chinas ein deutliches Minus von 13,3 Prozent zu verzeichnen (rund 2,0 Mio. Tonnen). Der Flughafen Frankfurt lag 2021 im Passagierverkehr an sechster Stelle im Ranking der europäischen Airports, im Bereich Cargo auf Platz eins. 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/)

1.2 Statistisches Portrait²

Wirtschaft

Unternehmensstandort (2018)⁵

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

Finanzplatz³

Kreditinstitute und Banken mit Sitz in Frankfurt:	248
Beschäftigte im Bankensektor:	66.100

Messezentrum⁴

Messen und Ausstellungen:	310
Aussteller/innen:	52.000
Besucher/innen:	3,3 Mio.

Volkswirtschaftliche Indikatoren (2020)⁵

Bruttoinlandsprodukt	
- in jeweiligen Preisen:	70.073 Mio. €
- je erwerbstätige Person:	94.780 €

Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer/in:	60.870 €
---	----------

Bruttolöhne u. -gehälter je Arbeitnehmer/in:	46.639 €
--	----------

Zentralität

Einzelhandelszentralität:	105,7 ⁶
---------------------------	--------------------

Kaufkraft

Kaufkraftindex (Deutschland=100):	110,5 ⁶
-----------------------------------	--------------------

Kaufkraftindex für den Einzelhandel:	109,8 ⁶
--------------------------------------	--------------------

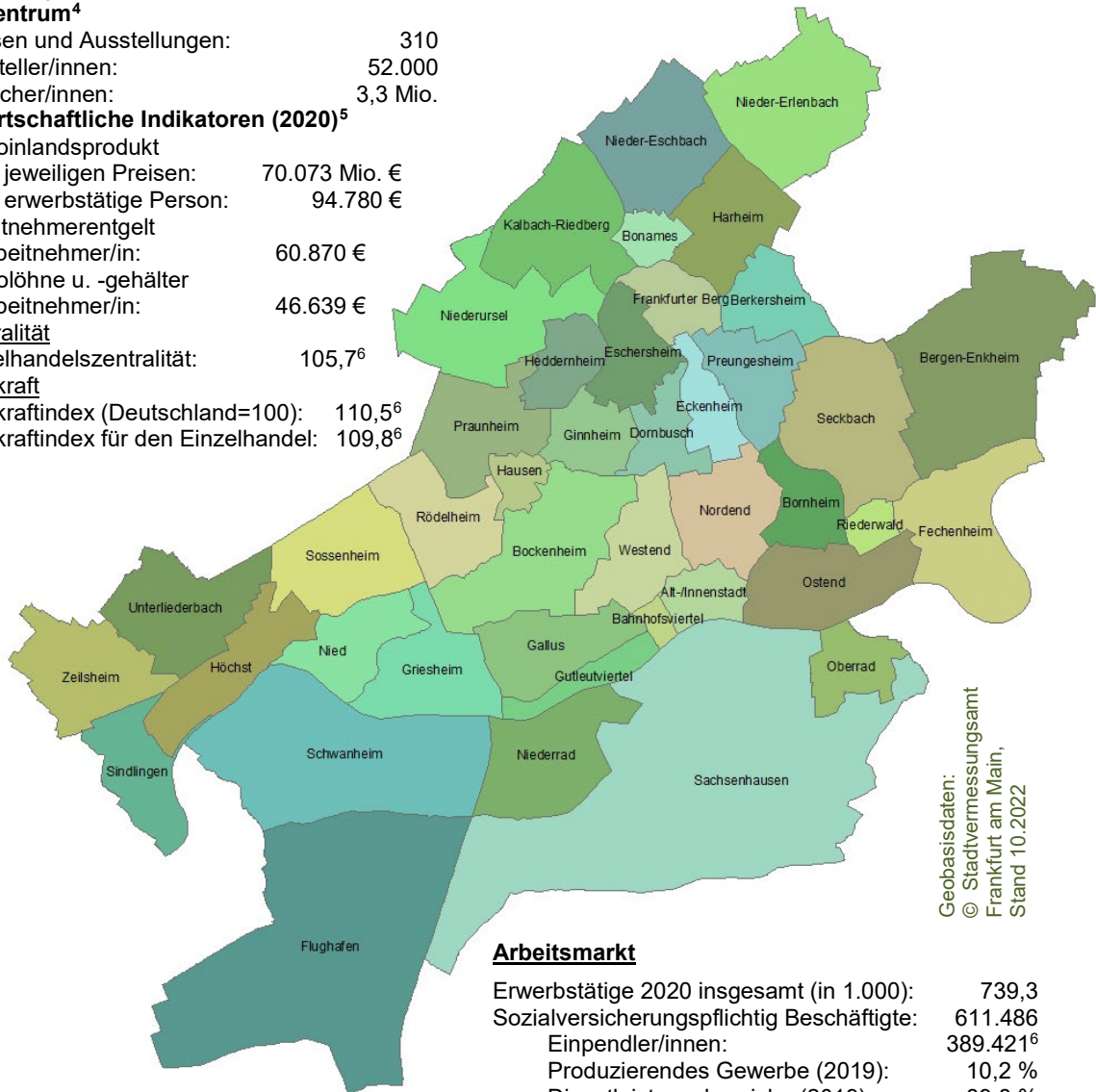
Stadtgebiet, Flächennutzung

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 %



Arbeitsmarkt

Erwerbstätige 2020 insgesamt (in 1.000):	739,3
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	611.486
Einpendler/innen:	389.421 ⁶
Produzierendes Gewerbe (2019):	10,2 %
Dienstleistungsbereiche (2019):	89,8 %
Arbeitslose:	24.903 (5,8 %)

Tourismus

Beherbergungsbetriebe:	275
Betten:	55.702
Gäste:	2.135.919
Gäste aus dem Ausland:	616.957 (28,9 %)
Übernachtungen:	4.187.756
Durchschnittliche Verweildauer:	2,0 Tage

Bauen und Wohnen

Baugenehmigungen (Wohnungen):	2.585
Baufertigstellungen (Wohnungen):	2.558
Bewohnte Gebäude:	81.129
Wohnungen:	410.235
Einwohner/innen je Wohnung:	1,8
Wohnfläche je Einwohner/-in:	38,9 m ²

² Quelle: <https://statistikportal.frankfurt.de/#app/startpage>, Stand soweit nicht separat ausgewiesen: 31.12.2021

³ Quelle: <https://frankfurt-main-finance.com/finanzplatz/>

⁴ Quelle: <https://www.messefrankfurt.com/frankfurt/de/presse/presseliste.html>, Pressemeldung vom 19.12.2022

⁵ Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/zahlen-daten-fakten/themen/wirtschaft>

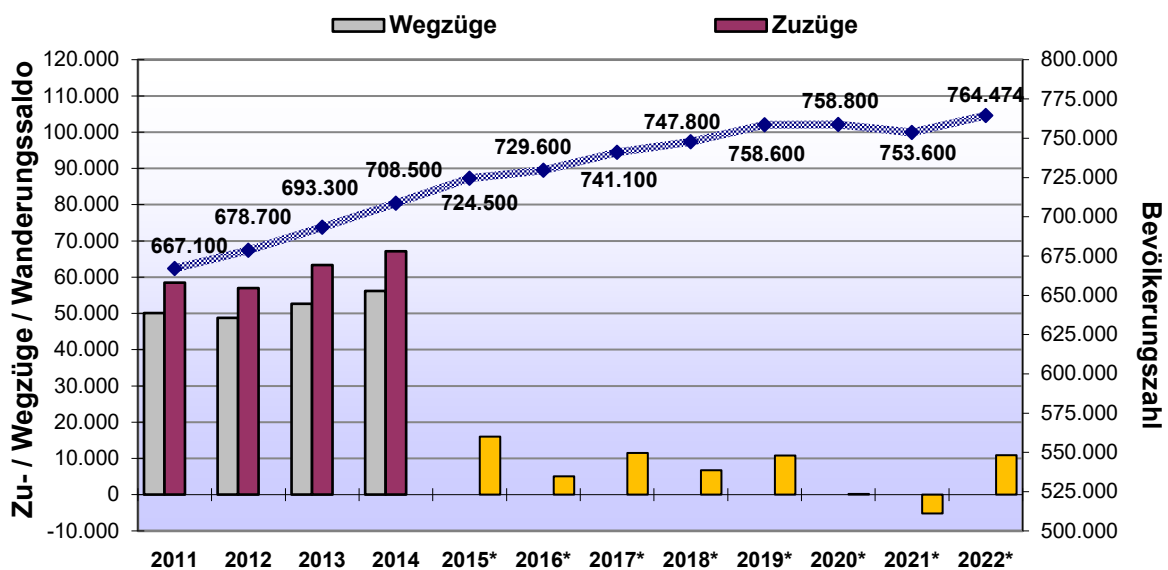
⁶ Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>, Stand 2020

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 am 30. Juni 2022 veröffentlichte Bevölkerungsstand erfasste 764.474 Einwohnerinnen und Einwohner.

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 wegzogen, 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. Im 1. Halbjahr 2022 nahm die Bevölkerungszahl wieder zu: Der rasante Anstieg um fast 11.000 Menschen ist zum weit überwiegenden Teil auf die Ankunft von ukrainischen Geflüchteten zurückzuführen.

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 Einwohnerinnen/Einwohner, Stand 2022: 30.06.2022
*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 www.gutachterausschuss.frankfurt.de > [Erbschaft-/ Schenkungsteuer](#) 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 2022 sowie im ersten Quartal 2023. 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.: +49 (6172) 100-2210 E-Mail: gutachterausschuss@bad-homburg.de michael.stauder@bad-homburg.de Internet: Gutachterausschuss | Bad Homburg v. d. Höhe (bad-homburg.de)
Hochtaunuskreis Main-Taunus-Kreis	Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Berner Straße 11 65552 Limburg a. d. Lahn Tel.: +49 (611) 535-6843 E-Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbg.hessen.de Internet: Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn | Bodenmanagement Geoinformation (hessen.de)
Main-Kinzig-Kreis Wetteraukreis	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: +49 (611) 535-7444 E-Mail: GS-GAA-AfB-BD@hvbg.hessen.de Internet: Amt für Bodenmanagement Büdingen | Bodenmanagement Geoinformation (hessen.de)
Oberursel (Stadt)	Rathausplatz 1 61440 Oberursel (Taunus) Tel.: +49 (6171) 502-417 oder 502-445 E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de Internet: www.oberursel.de | Immobilienmarkt
Offenbach am Main (Stadt)	Berliner Str. 60 63065 Offenbach am Main Tel.: +49 (69) 8065-2881 E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.de Internet: www.offenbach.de | Immobilienwerte
Landkreis Groß-Gerau Landkreis Offenbach	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel.: +49 (611) 535-8904 E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de Internet: Amt für Bodenmanagement Heppenheim | Bodenmanagement Geoinformation (hessen.de)

Stand: März 2023

<https://hvbg.hessen.de/immobilienwertermittlung>

3 Der Immobilienmarkt – Daten und Entwicklungen

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2022

Zu Beginn des Jahres 2022 zeigten sich in Vergleich zu den Vorjahren keine wesentlich veränderten Kaufpreisentwicklungen und Umsatzzahlen. Die im Laufe des Jahres 2022 nach und nach auf das Vielfache gestiegenen Kreditzinsen führten jedoch dazu, dass die Umsatzzahlen in der zweiten Jahreshälfte erheblich sanken und die Preise stagnierten oder sogar leicht rückläufig waren. Was ist daraus zu schließen, falls die Umsatzzahlen erheblich sinken, aber die wenigen noch beurkundeten Kaufverträge das bisherige Kaufpreisniveau bestätigen?

- Die beurkundeten Kaufverträge wurden bereits im ersten Halbjahr ausgehandelt.
- Die nicht getätigten Kaufverträge bestätigen, dass die bisherigen Eigentümer einen zu hohen (alten) Kaufpreis forderten und die potenziellen Erwerber die aktuelle Marktlage anders beurteilen.
- Die zurückgehende Bautätigkeit, z. B. bei neuen Eigentumswohnungen, führte zu einer Verknappung des Angebots.

Beispiel:

Eine Großstadt A in Deutschland bot vor vielen Jahren ihre Erbbaurechtsgrundstücke zum vollen Boden(richt)wert an. 3 % der Erbbaurechtsnehmer nahmen dieses Angebot an. Alle Vergleichspreise (nämlich die 3 %) besagten, dass ein Verkauf zum vollen Bodenrichtwert marktgerecht ist. Was besagten die 97 %, die das Kaufangebot abgelehnt haben?

Eine andere deutsche Großstadt B bot ihre Erbbaurechtsgrundstücke zu 60 % des Boden(richt)wertes an. Etwa die Hälfte der Erbbaurechtsnehmer war bereit, zu diesen Konditionen die Grundstücke zu erwerben. Stellen die 50 % der Vergleichspreise der Stadt B die gleiche Wertigkeit des Verkehrswertes dar wie die 3 % in der Großstadt A?

Der Gutachterausschuss Frankfurt hat insbesondere die wertrelevanten Daten für das 1. und 2. Halbjahr 2022 weitestgehend getrennt dargestellt, um zu dokumentieren, dass ein Mittelwert der Kaufpreise sowie der wertrelevanten Daten des Jahres 2022 keine fundierte Aussage für eine Immobilienbewertung in 2023 ermöglicht. Der Gutachterausschuss wird prüfen, inwieweit es möglich ist, Indizes quartalsweise anzubieten. Bei Eigentumswohnungen im Bestand würde z. B. eine ausreichende Stichprobe vorliegen. Dies trifft jedoch in anderen Teilbereichen nicht zu.

Auch § 3 Abs. 2 BelWertV verlangt für die Nachhaltigkeit der Wertberechnung eine langfristige Marktbetrachtung. Hierzu kann der 35-jährige Immobilienmarktbericht Frankfurt herangezogen werden (www.gutachterausschuss.frankfurt.de > [35 Jahre Immobilienmarkt](#)). Einige von diesen Zeitreihen werden im Laufe des Jahres aktualisiert und zeitnah im Internet zur Verfügung gestellt.

Wie soll nun der Gutachter oder die Gutachterin bei einer Bewertung in einer Metropolregion vorgehen?

Sachverstand und Mut sind gefragt.

Es zeigt sich beim Vergleich der Ertragsfaktoren z. B. bei reinen Mehrfamilienhäusern, dass auch im Ertragswertmarkt ein Preisrückgang zu verzeichnen ist. Der Ertragsfaktor lag im Jahr 2021 und im ersten Halbjahr 2022 bei 35 und ging im zweiten Halbjahr 2022 und Anfang 2023 auf 31 zurück (vgl. 3.8.5.1, S. 69: 2022: 31,4, 1. HJ 2022: 33,2, 2. HJ 2022: 28,9).

Die Zeitspanne bis ein Kaufvertrag ausgehandelt ist, hat sich 2022 wesentlich erhöht. Im Jahr 2021 wurden von den Erwerbern oft die Angebotswünsche überboten. Aktuell werden die gewünschten Kaufpreise heruntergehandelt. Aufgrund der geringen Umsatzzahlen ist der Gutachterausschuss Frankfurt noch nicht in der Lage, in allen Teilmärkten eine fundierte neue Beurteilung vorzunehmen.

Auch die Bautätigkeit ist in Frankfurt am Main rückläufig. Dies legt vor allem daran, dass die Baukosten nicht ausreichend konkret kalkuliert werden können. Da die Bodenpreise noch nicht wesentlich gesunken sind, fällt es oft schwer, z. B. neue Eigentumswohnungen in einem kurzen Vermarktungszeitraum zu den kalkulierten Kaufpreisen zu veräußern. Der Investor hat hierbei sowohl die gestiegenen Baukosten, als auch seinen erforderlichen Gewinn einzupreisen. Auch im Mietwohnungsbau können die erhöhten Kosten kaum umgesetzt werden, da auch durch die gestiegenen Umlagen die sich insgesamt ergebende Bruttomonatsmiete von vielen Haushalten nicht mehr wirtschaftlich getragen werden kann.

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 Spezialimmobilien (S. 63), 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. 38) 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. 18) 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.** Die Stichprobenbereinigung wurde für 2022 und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen. 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. 24 und Kapitel 3.7.1, S. 30 - 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 vom 14. Juli 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 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. 77).

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. 88).
- 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. 51). Aufenthaltsräume im Kellergeschoss wurden mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses berücksichtigt.
Seit dem 01.01.2022 wird die WGFZ entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV berechnet. Hiernach sind ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Es erfolgt kein Ansatz mehr für Aufenthaltsräume im Unter- oder Kellergeschoss.

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. 49).

3.3 Umsätze

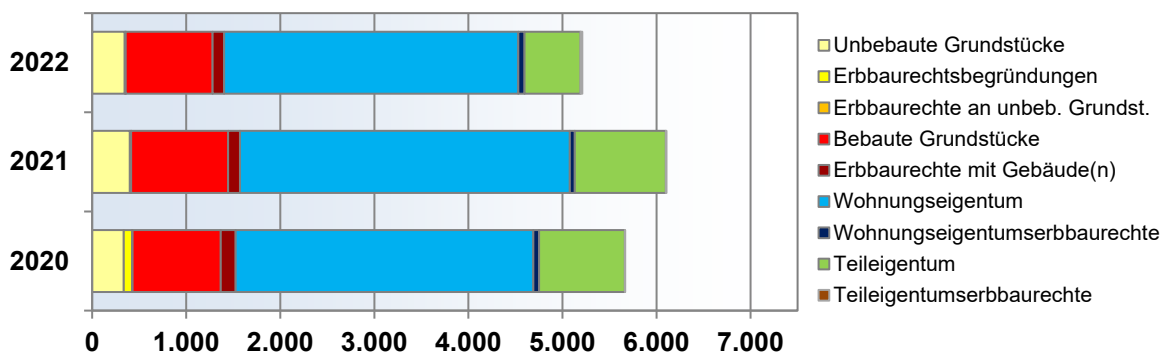
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Unbebaute Grundstücke	336	401	347	636,0	1.189,7	490,0	97,2	62,4	57,6
Erbbaurechtsbegründungen	88	11	9	0,0	231,9	0,0	40,8	4,7	2,5
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	6	3	1	33,9	0,6	0,1	2,2	0,2	0,0
Bebaute Grundstücke	937	1.030	923	4.195,0	3.994,9	2.837,2	88,0	72,1	58,2
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	158	127	123	145,7	70,6	168,2	11,1	10,7	8,9
Wohnungseigentum	3.166	3.507	3.127	1.552,7	1.914,4	1.418,4	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	60	53	67	22,7	22,5	29,9	-*	-*	-*
Teileigentum	913	968	596	83,9	73,8	127,6	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	4	6	19	0,1	5,2	3,5	-*	-*	-*
Insgesamt	5.668	6.106	5.212	6.670,0	7.503,5	5.075,0	239,3	150,1	127,2

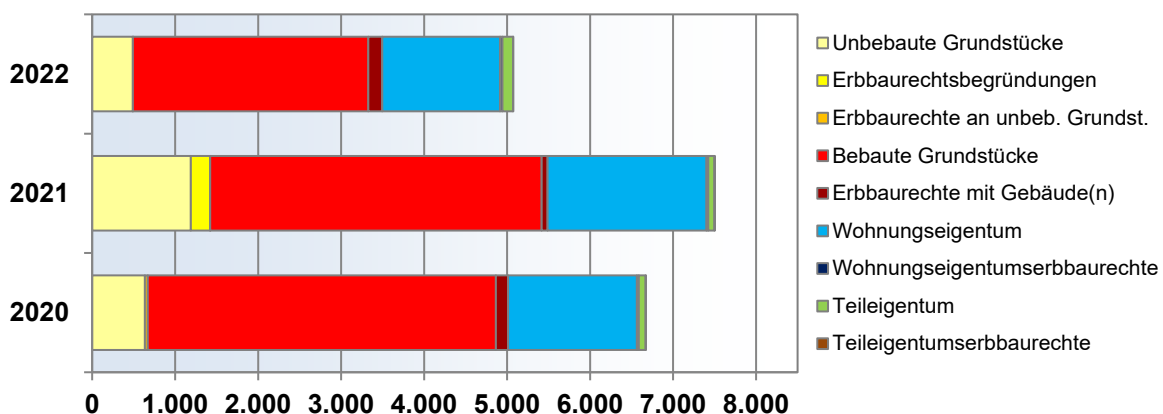
* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

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

Anzahl Verträge



Umsatz [Mio. €]

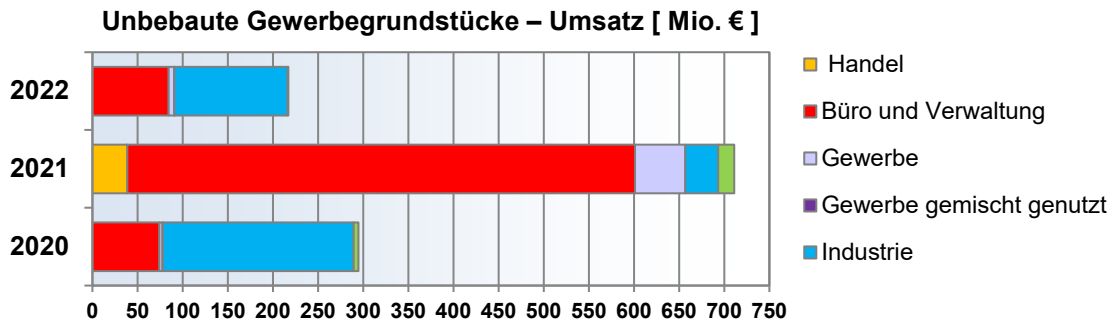


2022 nahmen im Vergleich zum Vorjahr sowohl die Transaktionszahlen (rund -14,6 %) als auch der Geldumsatz (rund -32,4 %) ab.

Umsatzstarke Großtransaktionen (Verkäufe über 10,0 Mio. €) gingen 2022 im Vergleich zu 2021 um knapp 20 % zurück (2022: 58 Transaktionen, 2021: 72 Transaktionen) und lagen knapp über dem Niveau von 2020 (55 Transaktionen). Der Umsatz in diesem Segment war mit rund 2,4 Mrd. € rund 36 % niedriger als 2021 (3,7 Mrd. € Umsatz). 2022 hatten die Großtransaktionen einen Anteil von rund 47 % am Gesamtumsatz (2020: rund 50 %, 2021 rund 53 %). Es wurden lediglich 2 Transaktionen über 100 Mio. € beurkundet (2020: 11 Transaktionen, 2021: 8 Transaktionen).

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

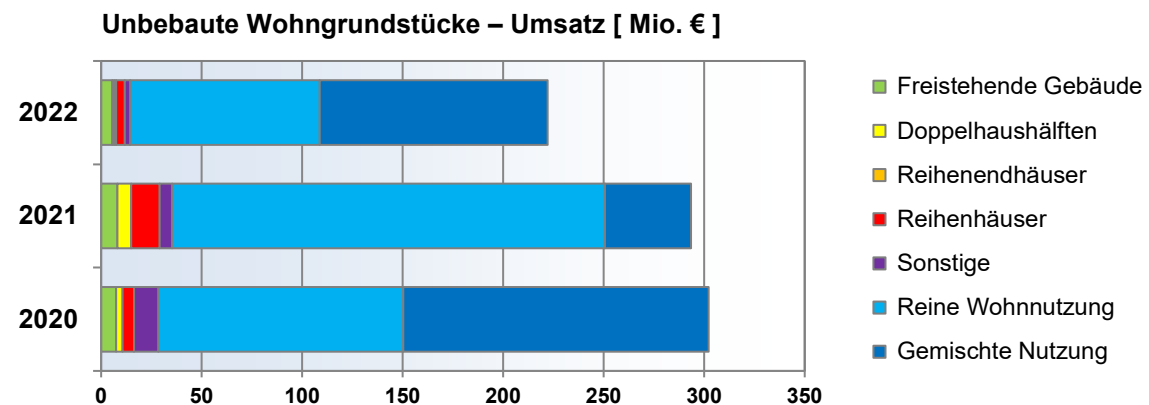
Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Handel	0	1	0	0,0	38,9	0,0	0,0	0,1	0,0
Büro und Verwaltung	6	8	4	74,3	562,2	84,5	2,8	2,3	1,7
Gewerbegrundstücke	6	10	5	3,6	55,5	6,2	1,2	6,9	0,8
Gewerbegrundstücke gemischt genutzt	1	0	1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Industriegrundstücke	6	3	2	211,4	36,6	125,5	14,3	3,0	3,9
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	1	1	1	5,3	17,6	0,8	0,5	0,2	0,2
Insgesamt	20	23	13	294,7	710,9	217,1	18,8	12,5	6,6



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		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Einfamilienhausgrundstücke									
- freistehende Gebäude	11	12	9	7,4	8,0	5,5	0,6	0,4	0,3
- Doppelhaushälften	6	8	3	3,3	6,8	1,1	0,3	0,4	0,1
- Reihenendhäuser	0	0	2	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,1
- Reihenhäuser	7	4	7	5,7	14,3	4,3	0,5	0,7	0,3
- Sonstige	17	9	4	12,1	6,1	2,8	1,2	0,6	0,3
EFH Insgesamt	41	33	25	28,5	35,3	14,5	2,5	2,1	1,1
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	49	48	33	121,8	215,3	94,3	5,3	5,8	4,6
- Gemischte Nutzung	7	6	5	151,8	42,8	113,3	8,9	0,8	1,2
MFH Insgesamt	56	54	38	273,7	258,1	207,6	14,2	6,6	5,8

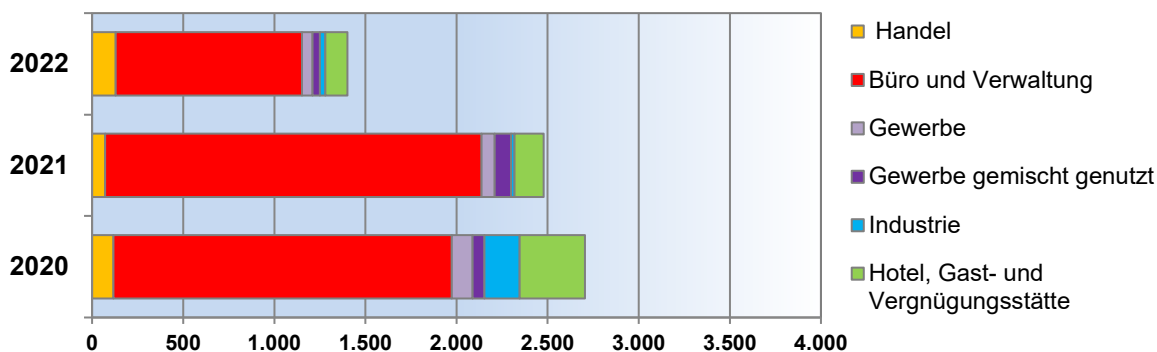


3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Handel	7	4	12	116,5	72,4	130,3	0,4	1,4	0,3
Büro und Verwaltung	31	37	32	1.857,5	2.065,3	1.022,2	16,1	14,3	8,4
Gewerbe	26	16	21	114,4	71,7	57,4	16,2	7,2	8,6
Gewerbe - gemischt genutzt	19	15	11	64,8	89,1	40,3	1,9	1,7	0,8
Industrie	2	1	2	193,9	20,0	29,9	11,2	3,8	2,5
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	6	9	6	357,7	159,9	120,5	0,8	1,9	0,9
Insgesamt	91	82	84	2.704,7	2.478,4	1.400,6	46,6	30,4	21,4

Bebaute Gewerbeimmobilien – Umsatz [Mio. €]

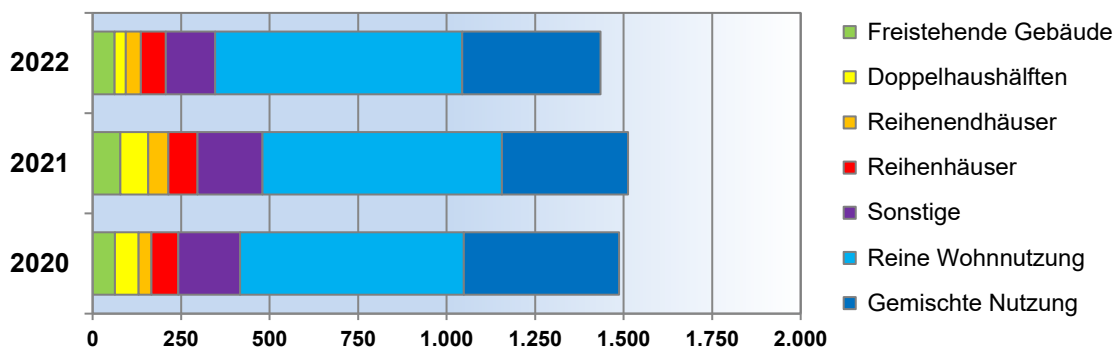


3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

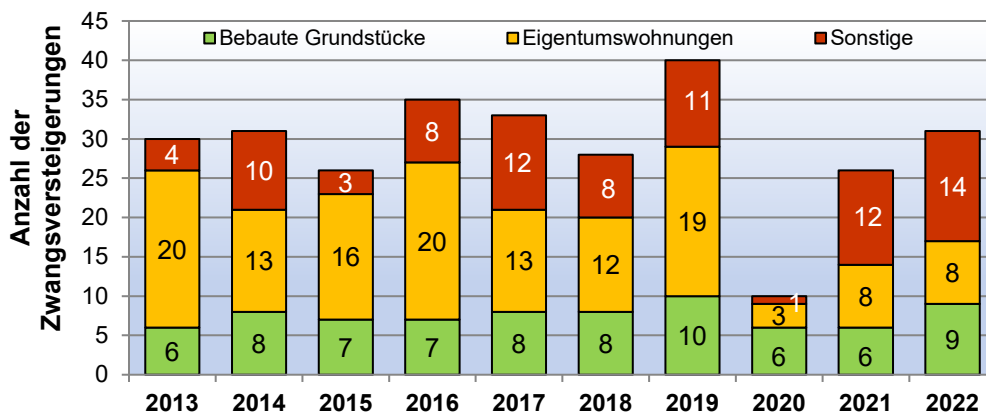
Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Einfamilienhausnutzung									
- Freistehende Gebäude	74	82	86	62,9	78,7	61,8	4,6	5,2	4,2
- Doppelhaushälften	88	103	54	66,8	77,9	31,8	2,6	3,2	1,7
- Reihenendhäuser	59	77	64	36,5	57,5	42,4	1,7	2,3	1,8
- Reihenhäuser	142	147	126	75,7	81,9	70,8	2,8	2,8	2,4
- Sonstige	127	150	129	174,5	183,5	139,6	8,8	8,0	5,6
EFH Insgesamt	490	559	459	416,4	479,5	346,3	20,5	21,5	15,8
Mehrfamilienhausnutzung									
- Reine Wohnnutzung	235	257	256	632,6	676,6	697,3	13,9	13,6	14,5
- Gemischte Nutzung	119	127	119	438,4	356,1	391,4	6,8	6,4	6,1
MFH Insgesamt	354	384	375	1.071,0	1.032,8	1.088,7	20,8	20,0	20,6

Bebaute Wohnimmobilien – Umsatz [Mio. €]



3.3.6 Zwangsversteigerungen (Zwangsversteigerungen, 100%-Stichprobe)

Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2013 bis 2022



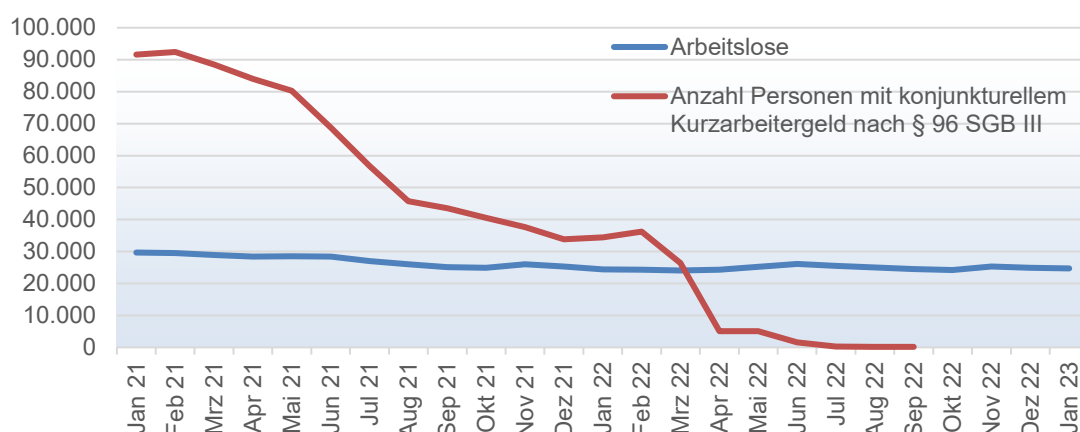
Nachdem die Zahl der Zwangsversteigerungen 2020 auf einem extrem niedrigen Niveau lag, nahm sie 2021 und 2022 wieder zu. Mit 31 registrierten Zwangsversteigerungen 2022 bewegen sich jedoch diese weiterhin auf dem niedrigen Niveau der letzten 10 Jahre.

Im Jahr 2022 wurden 9 Objekte aus dem Segment „bebaute Grundstücke“ versteigert. Es handelte sich dabei sowohl um Einfamilienhäuser, wie auch um Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung und gemischter Nutzung.

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 %. 2022 verharrte die Arbeitslosenquote im Durchschnitt bei diesen 5,8 %. Die seit Beginn der Pandemie stark gestiegene Zahl der Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld ging im Jahr 2021 nach dem Lockdown spürbar zurück und sank im ersten Halbjahr 2022 weiter deutlich.

Eine direkte Auswirkung der Pandemie oder des Ukrainekrieges auf die Zahl der Zwangsversteigerungen kann für 2022 nicht festgestellt werden.

Arbeitslose sowie Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld in Frankfurt am Main



Daten der Bundesagentur für Arbeit, abgefragt im April 2023 unter

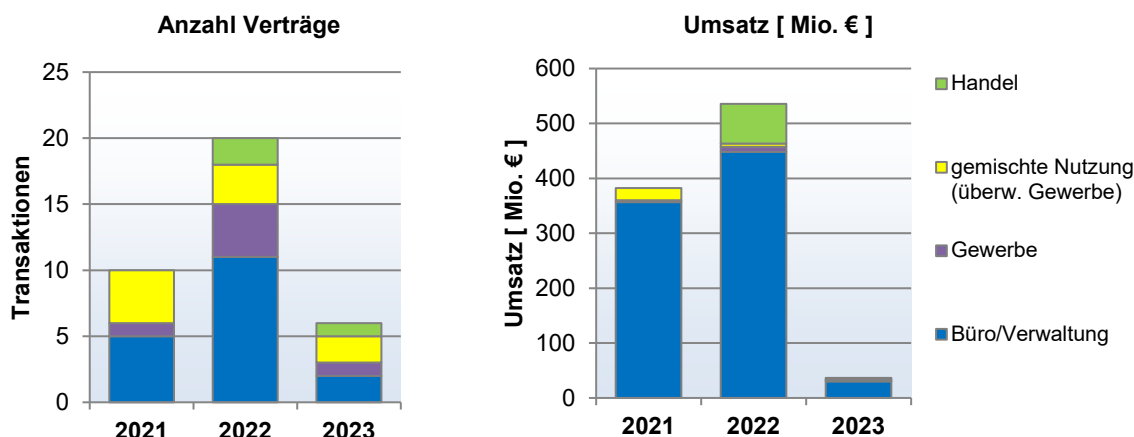
https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=15024&r_f=he_Frankfurt&topic_f=gemeinde-arbeitslose-quoten

3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2023

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

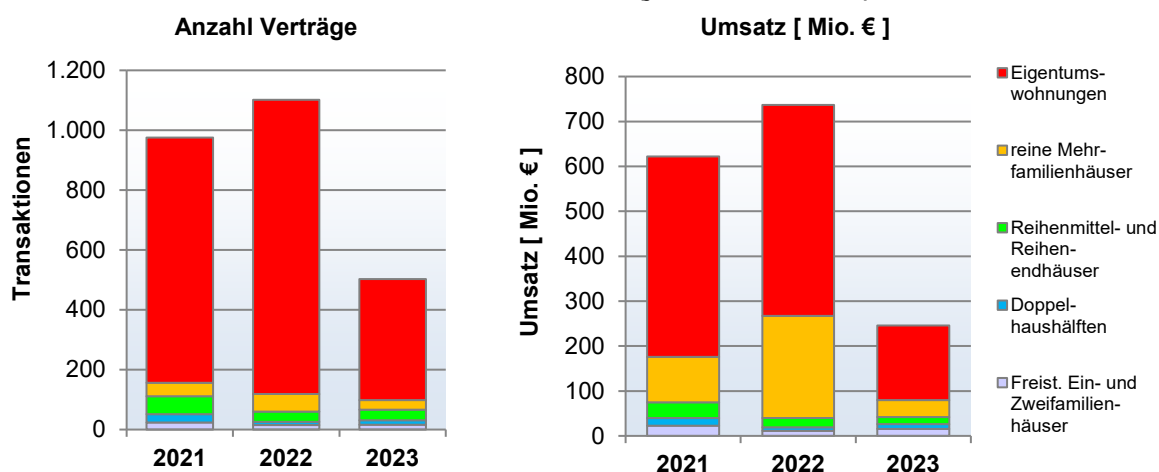
Im 1. Quartal 2023 sind die Transaktionen für bebaute Gewerbeimmobilien um rund 70 % gesunken, der Umsatz um rund 93 %. Auch bei den bebauten Wohnimmobilien waren bei Transaktionen (rund -54 %) und Geldumsatz (rund -67 %) im 1. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr deutliche Einbrüche zu verzeichnen.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Büro/Verwaltung	5	11	2	356,9	448,3	30,4
Gewerbe	1	4	1	3,1	9,2	1,0
Gemischte Nutzung (überwiegend. Gewerbe)	4	3	2	22,4	5,6	2,7
Handel	0	2	1	0,0	72,8	2,2
Gesamtsumme	10	20	6	382,4	535,9	36,3

Bebaute Wohnimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	24	15	16	22,8	11,5	15,8
Doppelhaushälften	27	11	15	16,8	8,0	10,7
Reihenmittel- u. Reihenendhäuser	60	34	35	35,2	20,6	15,5
reine Mehrfamilienhäuser	45	59	33	101,2	227,1	37,7
Eigentumswohnungen	819	983	404	446,3	469,4	166,3
Insgesamt	975	1.102	503	622,3	736,6	246,0

3.5 Unbebaute Grundstücke

3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

3.5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

(unbebaute Grundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

	2020				2021				2022			
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Ackerland	26	8,60	5,50	12,00	39	7,50	4,80	11,20	22	8,50	6,50	12,30
Klein- und Freizeitgärten	77	27,00	7,00	65,00	103	28,90	8,00	62,30	73	28,70	9,40	49,90

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)

	2020				2021				2022			
	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	8	80	20	140	9	290	70	590	0	-	-	-
Rohbauland	4	340	90	500	2	..	..	..	4	190	70	400

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

2022 wurden zusätzlich zu den hier aufgeführten Transaktionen vier Verkäufe registriert, die als ungeeignet oder bedingt geeignet eingestuft wurden (3x Bauerwartungsland, 1x Rohbauland). 2021 wurden fünf Verkäufe beurkundet, die ungeeignet oder bedingt geeignet waren (jeweils 4x Bauerwartungsland und 1x Rohbauland), 2020 waren es zwei Verkäufe (1x Bauerwartungsland, 1x Rohbauland). Als ungeeignet oder bedingt geeignet wurden Verträge eingestuft, die starke individuelle Besonderheiten aufweisen und aus diesem Grund nicht für eine allgemeine Wertbeurteilung geeignet sind.

3.5.3 Unbebautes, baureifes Land

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

	2020				2021				2022			
	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	29	1.130	580	1.850	25	1.350	620	2.560	17	1.260	330	1.720
Gewerbe	3	320	270	360	3	990	840	1.130	3	580	250	880
Mehrfamilienhäuser	27	1.910	470	4.510	34	1.870	610	3.280	20	1.720	800	2.720
Wohnen (gemischt genutzt)	5	2.350	950	5.390	4	3.010	1.690	4.630	0	-	-	-
Büro u. Verwaltung	3	620	380	1.040	5	2.450	390	7.010	2	..	..	..

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

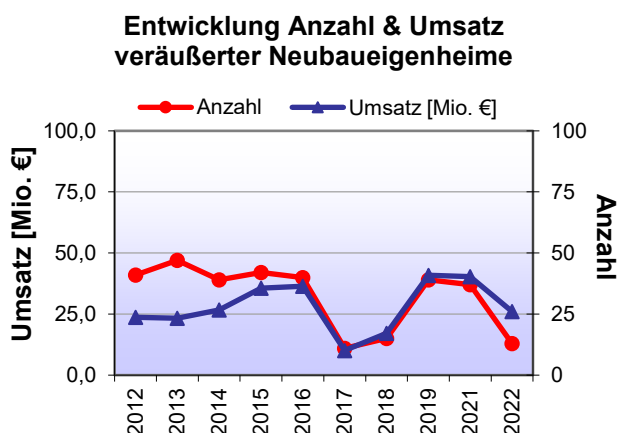
Da es sich um eine 90%-Stichprobe handelt, werden nicht alle Verkäufe abgebildet. Es gibt sowohl Verkäufe mit Verkaufspreisen unter dem Minimum als auch solche mit Preisen über dem Maximum. Vereinzelt gibt es daher auch Bodenrichtwerte außerhalb der dargestellten Spanne.

3.6 Bebaute Wohngrundstücke

3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen*

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

Jahr	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [m ²]	Ø Grundstücksgröße** [m ²] (Anzahl)
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	9.899	268 (37)
2022	13	26,1	4.152	318 (12)



* 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 sind 2022 gegenüber dem Vorjahr um fast 70 % gesunken. Von den 12 Verkäufen (2021: 36) wurden bei 6 Beurkundungen Objekte in Sachsenhausen verkauft, die übrigen Objekte lagen in anderen Stadtteilen.

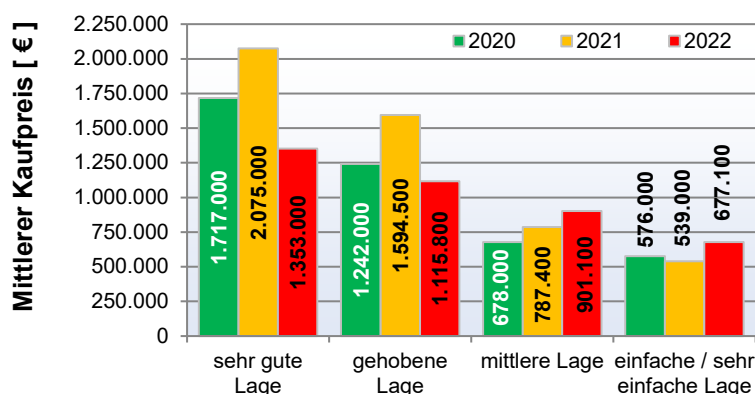
Die Preise für Neubaeigenheime in Sachsenhausen bewegten sich 2022 zwischen 2,9 Mio. € und 3,1 Mio. €. Der mittlere Kaufpreis lag bei rund 3,0 Mio. €. Alle Objekte entstammen sehr guten Lagen. In den übrigen Stadtteilen wurden 2022 Preise zwischen 1,0 Mio. € und 1,8 Mio. € erzielt, der mittlere Kaufpreis lag bei rund 1,3 Mio. €. Die Objekte waren in mittleren, gehobenen und sehr guten Lagen verortet.

3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

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

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2022 in sehr guten und gehobenen Lagen (Lagebeschreibung s. unter 3.8.2.2, Seite 49 ff.) je nach Baujahr Kaufpreise von rund 1,2 Mio. € erzielt (18 Verkäufe von rund 534.000 € bis rund 1,9 Mio. €; 2021: 16 Verkäufe, von rund 714.000 € bis rund 3,0 Mio. €, Ø 1,7 Mio. €). In mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen wurden 27 Objekte veräußert, die Preise schwankten zwischen rund 250.000 € und 2,2 Mio. € und lagen im Durchschnitt bei rund 851.000 € (2021: 33 Transaktionen, rund 70.000 € bis 1,6 Mio. €, Ø 728.000 €).

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



Sowohl bei der Anzahl der Transaktionen wie auch bei den Kaufpreisen lassen sich keine gravierenden Unterschiede zwischen dem 1. und 2. Halbjahr 2022 feststellen. Da insbesondere in den sehr guten und gehobenen Lagen, aber auch in den einfachen/sehr einfachen Lagen jeweils nur wenige Objekte verkauft wurden, sind die mittleren Preise oft abhängig davon, in welchen Stadtteilen Häuser zum Verkauf kamen.

3.6.4 Reihenendhäuser

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

3.6.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

2022 kamen zwei Reihenendhäuser in sehr guten Lagen zum Verkauf. 2021 waren in dieser Kategorie vier Transaktionen beurkundet worden, der Durchschnittspreis lag bei rund 1,4 Mio. €.

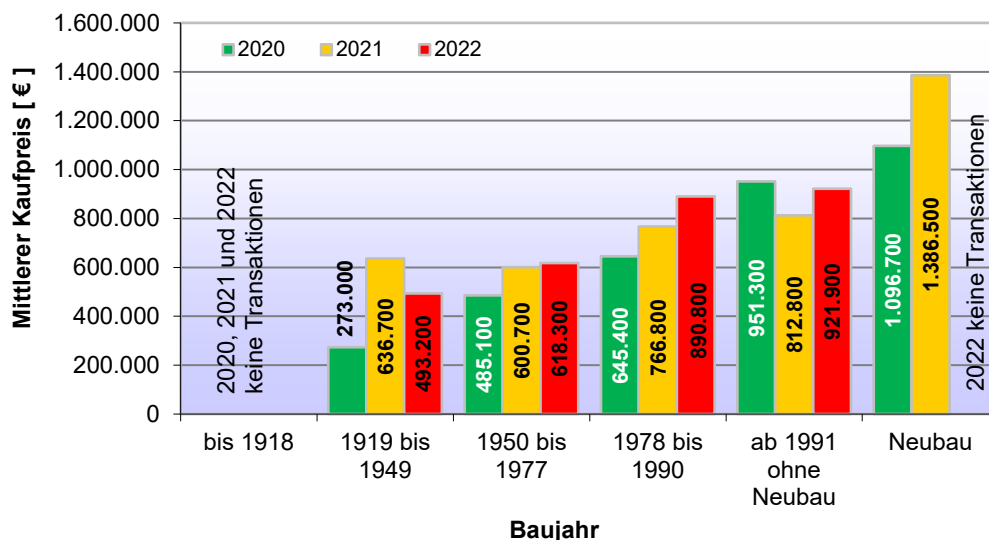
3.6.4.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2020	35	639.500	259.000	1.143.000
	2021	41	732.800	350.000	1.183.000
	2022	32	726.200	400.000	1.125.000
Baujahr bis 1918	2020	0	-	-	-
	2021	0	-	-	-
	2022	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2020	3	273.000	259.000	280.000
	2021	4	636.700	272.300	1.074.300
	2022	5	493.200	281.200	680.000
Baujahr 1950 bis 1977	2020	13	485.100	310.000	645.000
	2021	18	600.700	250.000	1.120.000
	2022	12	618.300	450.000	850.000
Baujahr 1978 bis 1990	2020	8	645.400	538.000	790.000
	2021	5	766.800	650.000	970.000
	2022	3	890.800	800.000	1.012.500
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2020	6	951.300	655.000	1.292.500
	2021	15	812.800	676.000	1.045.000
	2022	13	921.900	611.200	1.216.000
Neubau	2020	5	1.096.700	969.200	1.232.400
	2021	3	1.386.500	1.328.800	1.475.400
	2022	0	-	-	-

Die Zahl der Transaktionen von Reihenendhäusern in sehr einfachen bis gehobenen Lagen sank 2022 gegenüber dem Vorjahr um rund 22 % und lag noch unter dem Niveau von 2020. Lediglich die Verkäufe von Reihenendhäusern der Baujahre 1919 bis 1949 blieben stabil, in allen anderen Baujahresklassen ging die Zahl der Transaktionen um bis zu 40 % zurück. Neubauten kamen nicht zum Verkauf.

Die mittleren Kaufpreise zeigten mit stabile bis steigende Tendenzen. Eine Ausnahme bildete das Segment 1919-1949: 2021 erzielten zwei der vier Transaktionen sehr hohe Kaufpreise, was den Mittelwert 2021 deutlich nach oben beeinflusst hat und 2022 zu einer sinkenden Entwicklung führt. Verglichen mit 2020 ist auch hier ein steigender mittlerer Kaufpreis zu sehen. Es bestätigt sich, 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 2022 wurden sechs Reihemittelhäuser in sehr guter Lage verkauft. Die Preisspanne reichte von 805.000 € bis 2,2 Mio. €, der mittlere Kaufpreis betrug 1,4 Mio. €. 2021 waren lediglich zwei Reihemittelhäuser in dieser Lage veräußert worden.

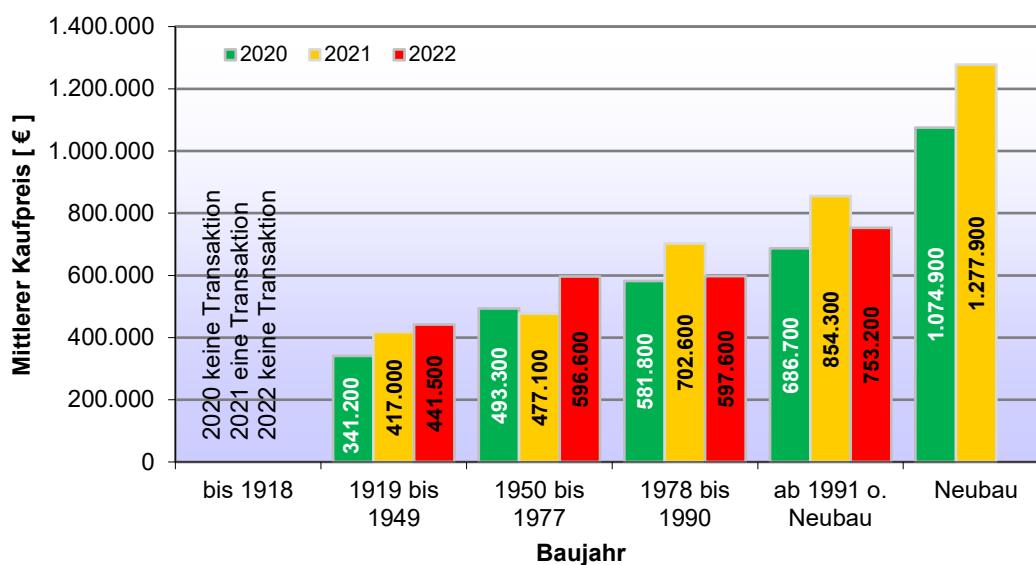
3.6.5.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2020	101	514.300	200.000	935.000
	2021	101	549.800	175.000	1.070.000
	2022	75	584.700	240.000	981.800
Baujahr bis 1918	2020	0	-	-	-
	2021	1	..	..	..
	2022	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2020	32	341.200	280.000	499.000
	2021	35	417.000	175.000	689.000
	2022	23	441.500	240.000	685.000
Baujahr 1950 bis 1977	2020	29	493.300	345.000	661.000
	2021	31	477.100	300.000	645.000
	2022	28	596.600	300.000	937.500
Baujahr 1978 bis 1990	2020	9	581.800	420.000	755.000
	2021	9	702.600	505.000	850.000
	2022	7	597.600	500.000	693.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2020	22	686.700	450.000	920.000
	2021	19	854.300	690.000	1.070.000
	2022	15	753.200	580.000	981.800
Neubau	2020	8	1.074.900	909.800	1.209.300
	2021	6	1.277.900	1.169.500	1.378.900
	2022	2	..	..	..

Die Anzahl der Transaktionen von Reihemittelhäusern insgesamt ist 2022 im Vergleich zum Vorjahr um ein Viertel gesunken. Dieser Rückgang war in allen Baujahresklassen zu beobachten.

Bei der Preisentwicklung war zu beobachten, dass 2022 die mittleren Preise für ältere Reihemittelhäuser (Baujahresklasse 1919 bis 1949 und 1950 bis 1977) gegenüber dem Vorjahr um rund 6 % bzw. um rund 25 % gestiegen sind. Neuere Reihemittelhäuser der Baujahre 1978 bis 1990 und ab 1991 ohne Neubau weisen dagegen einen Preisrückgang von mehr als 10 % auf.

Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind allerdings 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)

2022 wurden 98 bebaute Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht veräußert. Der Umsatz lag mit 37,8 Mio. € knapp 20 % unter dem Umsatzvolumen des Vorjahres, während die Transaktionen rund 8 % abgenommen haben (2021: 107 Verkäufe, Umsatz: 46,6 Mio. €).

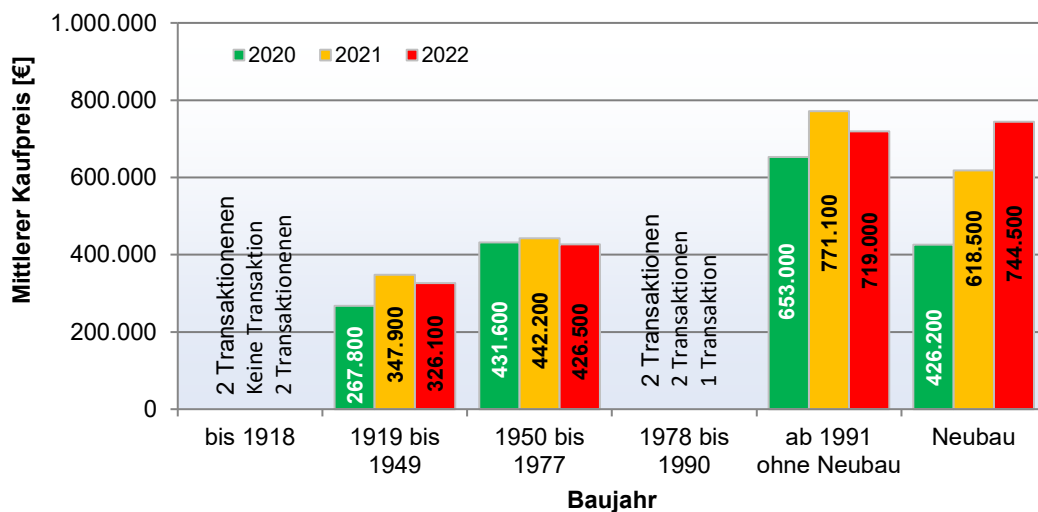
	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2020	114	418.000	170.000	850.000
	2021	70	504.400	150.000	1.035.000
	2022	69	439.400	170.000	887.500
Baujahr bis 1918	2020	2	..	..	..
	2021	0	-	-	-
	2022	2	..	..	..
Baujahr 1919 bis 1949	2020	28	267.800	170.000	451.000
	2021	22	347.900	185.000	510.000
	2022	30	326.100	170.000	520.000
Baujahr 1950 bis 1977	2020	20	431.600	215.000	780.000
	2021	15	442.200	181.400	680.000
	2022	22	426.500	220.000	663.000
Baujahr 1978 bis 1990	2020	2	..	..	..
	2021	2	..	..	..
	2022	1	..	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2020	13	653.000	490.000	885.000
	2021	11	771.100	495.000	1.035.000
	2022	5	719.000	630.000	825.000
Neubau	2020	48	426.200	386.100	557.000
	2021	18	618.500	517.500	1.120.000
	2022	5	744.500	537.500	1.382.800

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

Im Segment Neubau ist der mittlere Kaufpreis 2022 gegenüber dem Vorjahr um rund 20 % gestiegen. Während 2020 überwiegend Objekte aus Nieder-Erlenbach zum Verkauf kamen, stammten die 2021 und 2022 veräußerten bebauten Erbbaurechte zum größten Teil aus Griesheim. In den übrigen Baujahresklassen lagen die mittleren Preise 2022 um bis zu 14 % unter dem Vorjahresniveau.

Die Anzahl der veräußerten Objekte nahm in den Baujahresklassen 1919-1949 und 1950-1977 um rund 36 bzw. um rund 46 % zu, in den übrigen Kategorien ging die Zahl der Beurkundungen um bis zu 73 % zurück.

Falls 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. 30 ff), zusätzlich werden jedoch in der folgenden Tabelle die mittleren Kaufpreise dieser Objekte separat dargestellt. 2022 wurden mit insgesamt 58 Eigenheimen in der Rechtsform Wohnungseigentum knapp halb so viele Objekte veräußert wie 2021. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rund 36 % gesunken und lag bei 48,0 Mio. € (2021: 109 Verkäufe, Umsatz: 74,9 Mio. €). Bei rund 44,8 % der Transaktionen handelt es sich um Reihenmittel- oder Reihenendhäuser.

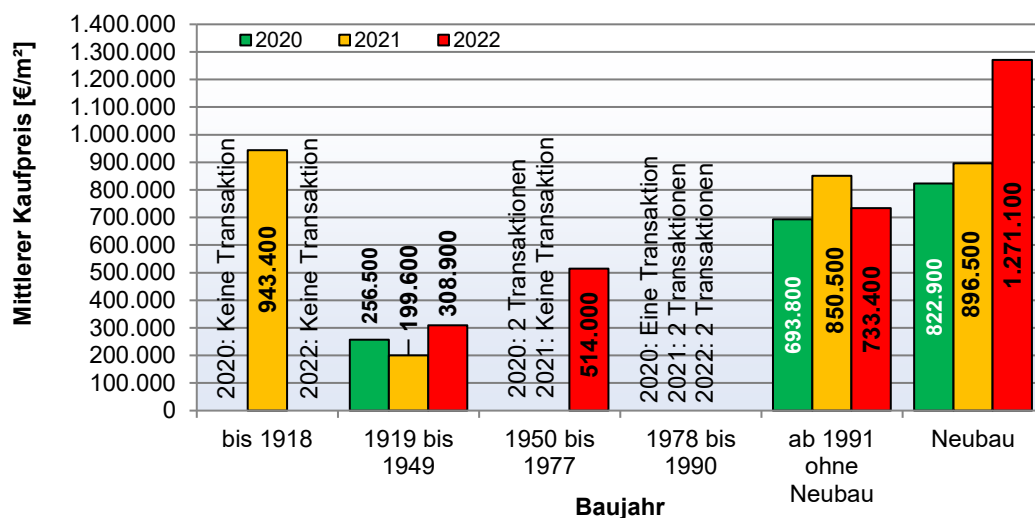
	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2020	59	568.200	173.100	1.020.000
	2021	94	655.800	169.700	1.455.000
	2022	47	787.100	176.900	1.600.000
Baujahr bis 1918	2020	0	-	-	-
	2021	5	943.400	170.000	1.390.000
	2022	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2020	20	256.500	173.100	560.000
	2021	29	199.600	169.700	235.200
	2022	10	308.900	176.900	560.000
Baujahr 1950 bis 1977	2020	2	..	..	..
	2021	0	-	-	-
	2022	3	514.000	300.000	688.000
Baujahr 1978 bis 1990	2020	1	..	..	..
	2021	2	..	..	..
	2022	2	..	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2020	20	693.800	520.000	826.000
	2021	21	850.500	465.000	1.358.000
	2022	13	733.400	262.200	1.083.000
Neubau	2020	10	822.900	700.000	957.000
	2021	33	896.500	597.000	1.455.000
	2022	21	1.271.100	676.000	1.860.000

Die mittleren Preise für Neubau-Eigenheime, die als Wohnungseigentum verkauft wurden, waren 2022 rund 42 % höher als im Vorjahr. Die Zahl der Transaktionen hat sich um ein Drittel verringert.

Preise für Objekte der Baujahre ab 1991 ohne Neubau sanken um rund 14 %, bei den Verkäufen war in diesem Segment ein Rückgang um rund 40 % zu verzeichnen.

Für Eigenheime der Baujahre 1919 bis 1949 in der Rechtsform Wohnungseigentum wurde 2022 im Mittel rund 55 % mehr gezahlt als im Vorjahr. Während in 2021 überdurchschnittlich viele Objekte im „Erstverkauf aus Umwandlung“ auf den Markt kamen, waren es 2022 zur Hälfte Weiterverkäufe. Es steht zu vermuten, dass diese Objekte (zum Teil) saniert waren.

Die Preise im Neubau wurden 2022 hauptsächlich von einer Eigentumsanlage in Innenstadtnähe geprägt, deren Objekte nicht der typischen Eigenheimwohnform entsprechen.



3.6.8 Geschosswohnungsbau

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

Im Jahr 2022 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. „gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen“, also Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 368 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 900,4 Mio. € getätigt. Damit blieben die Transaktionen auf dem Vorjahresniveau (2021: 376 Veräußerungen), der Umsatz sank hingegen um rund 5 % (2021: rund 944,8 Mio. €).

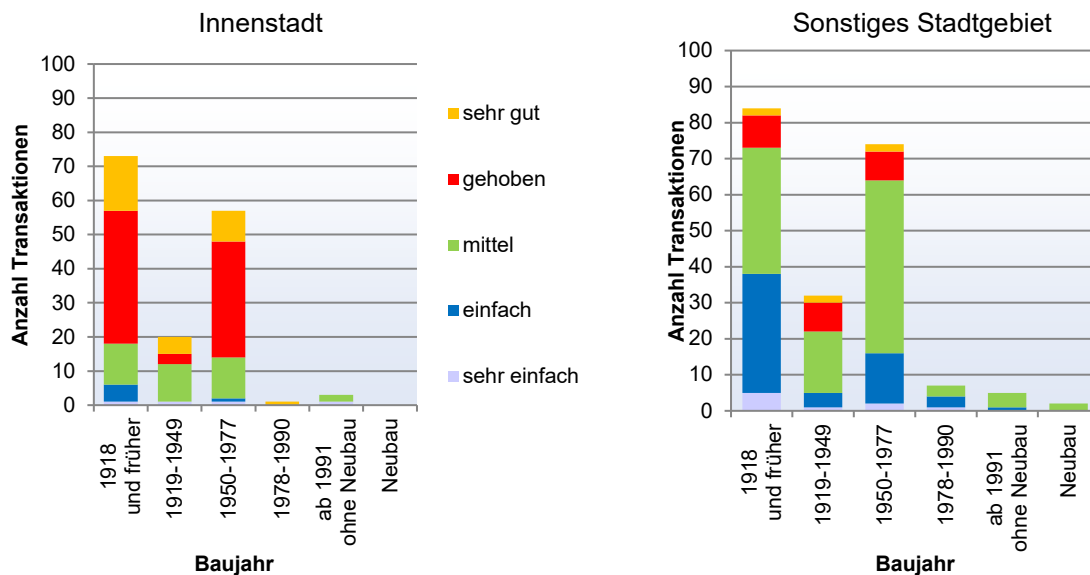
Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit und der Nachkriegszeit veräußert. Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit (Baujahre vor 1919) wechselten 2022 im Mittel für rund 1,9 Mio. € den Eigentümer (157 Transaktionen), Vorkriegsbauten (Baujahr 1919 bis 1949, 52 Transaktionen) erzielten durchschnittlich rund 1,6 Mio. €. Auch im Segment Nachkriegsbauten (Baujahre 1950-1977) wurden zahlreiche Gebäude verkauft (132 Transaktionen), der mittlere Kaufpreis lag bei rund 2,4 Mio. €. Geschosswohnungsbauten der Baujahre 1978 bis 1990 (8 Transaktionen) wurden für rund 3,9 Mio. € veräußert. Für Immobilien der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau wurden durchschnittlich rund 23,7 Mio. € gezahlt (8 Transaktionen). Dieser hohe Mittelwert wird allerdings maßgeblich von einer Großtransaktion beeinflusst - ohne diese lag der durchschnittliche Kaufpreis bei rund 1,5 Mio. €. 2022 wurden lediglich zwei Neubauten veräußert.

Die Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt als stabil angesehen werden. Das Wohnen in der Innenstadt ist weiterhin beliebt. Inwieweit die aktuelle Marktlage sich auf die im Anschluss angestrebten Umwandlungen auswirkt, kann im Moment noch nicht abgeschätzt werden.

Rund 42,9 % der angekauften Objekte lagen 2022 in der Innenstadt. Rund 69,0 % dieser Gebäude wurden in sehr guten und gehobenen Lagen verkauft. Die 158 im Innenstadtbereich veräußerten Gebäude bestimmen den Umsatz im Geschosswohnungsbau zu rund 59 %, während die 210 Verkäufe im sonstigen Stadtgebiet (Anteil an den Verkäufen rund 57,1 %) rund 41 % des Umsatzes erzielten. Außerhalb der Innenstadt wurden rund 52,9 % der Objekte in mittleren Lagen verkauft.

Verteilung der Transaktionen 2022 nach Baujahr und Lage

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

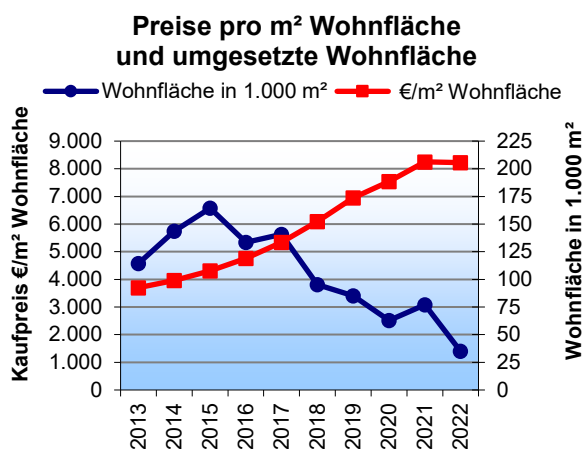


3.7 Wohnungs- und Teileigentum

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)
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	990	680,8	77.116	8.250 (895)
2022	459	296,7	34.981	8.220 (388)



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

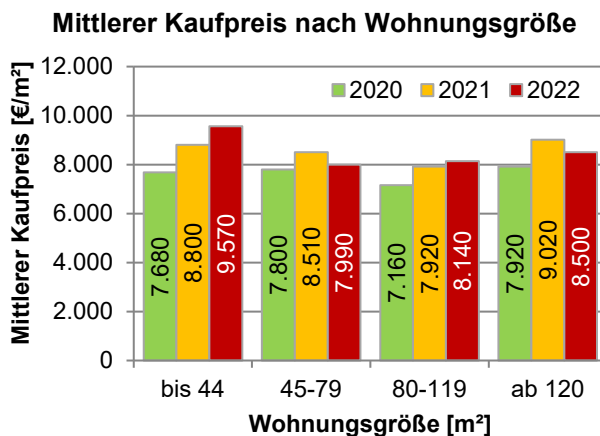
**jeweils aus 90%-Stichprobe, nur geeignete Kaufverträge

Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen liegt 2022 bei rund 70 m² (2021: rund 75 m², 2020: rund 76 m²). Der Markt unterschied sich 2022 in den Halbjahren deutlich: im 1. HJ 2022 wurden 331 Neubau-Eigentumswohnungen zu einem mittleren Kaufpreis von rund 8.250 €/m² Wohnfläche veräußert, im 2. Halbjahr 2022 kamen lediglich 128 Transaktionen zum Abschluss, für die durchschnittlich 8.210 €/m² Wohnfläche gezahlt wurden.

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				
2020	133	7.680	6.060	9.760
2021	100	8.800	6.640	12.130
2022	35	9.570	7.030	12.780
Wohnungsgröße 45 - 79 m²				
2020	271	7.800	3.960	13.250
2021	379	8.510	5.070	13.230
2022	121	7.990	5.490	11.390
Wohnungsgröße 80 - 119 m²				
2020	195	7.160	4.600	11.670
2021	213	7.920	4.720	12.990
2022	87	8.140	5.710	10.770
Wohnungsgröße 120 m² und größer				
2020	76	7.920	4.620	13.540
2021	60	9.020	4.700	18.620
2022	22	8.500	5.010	13.850



Bei den mittleren Kaufpreisen im Jahr 2022 muss man zwischen den Halbjahren differenzieren: Während sich die mittleren Preise für Eigentumswohnungen mittlerer Größe (45-79 m² und 80-119 m²) im 1. und 2. Halbjahr kaum unterscheiden, liegen sie in der Kategorie bis 44 m² im 2. Halbjahr rd. 11 % niedriger, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von 120 m² und mehr rund 19 % niedriger als im 1. Halbjahr 2022. Nachdem die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen 2022 gegenüber dem Vorjahr bereits erheblich zurückgegangen ist, sind die Transaktionen im 2. Halbjahr 2022 gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 je nach Segment noch einmal um rund 45 – 70 % gesunken.

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser, ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc. – eine Auswertung für das 1. und 2. Halbjahr 2022 finden Sie unter 3.7.3.1, S. 33)

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)												
2021	13	6.950	7	6.370	24	6.340	0	-	138	7.410	147	11.010
2022	4	5.370	4	7.040	22	6.030	0	-	128	8.710	35	8.670
Grundbuchbezirke 10, 11 u. 17-19 (Westend)												
2021	29	9.310	6	7.650	34	8.110	9	7.010	44	13.170	7	20.030
2022	12	10.010	6	7.160	38	7.500	10	6.890	31	11.910	2	..
Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Ostend)												
2021	99	7.390	8	7.660	105	6.470	5	7.290	55	8.570	15	9.310
2022	81	7.200	11	7.120	92	6.070	0	-	24	7.800	13	12.950
Grundbuchbezirke 26 u. 51 (Riederwald, Fechenheim)												
2021	3	5.260	6	3.400	25	4.260	5	3.330	7	7.580	217	8.840
2022	5	7.840	1	..	10	3.510	3	3.470	9	7.070	66	9.440
Grundbuchbezirke 24, 27-29 (Bornheim)												
2021	26	6.640	1	..	22	5.310	2	..	5	6.510	0	-
2022	21	6.650	3	6.720	20	5.530	0	-	8	8.540	0	-
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2021	33	6.770	8	7.530	91	5.050	14	5.440	68	7.890	93	8.050
2022	21	6.960	4	6.900	93	5.290	13	5.240	67	7.790	21	9.110
Grundbuchbezirke 34 (Bockenheim)												
2021	39	6.940	6	5.480	19	6.380	10	5.340	20	6.970	144	8.140
2022	22	6.420	6	6.510	16	6.280	14	4.340	62	7.480	47	7.800
Grundbuchbezirke 37 u. 53 (Niederrad, Schwanheim)												
2021	3	4.830	3	5.490	43	4.340	9	4.740	23	5.070	3	6.610
2022	3	4.660	3	3.710	39	4.420	9	4.720	10	5.160	3	7.670
Grundbuchbezirke 38 (Oberrad)												
2021	0	-	0	-	31	4.200	5	4.180	5	5.450	0	-
2022	6	3.260	0	-	24	4.330	1	..	5	4.010	2	..
Grundbuchbezirke 39 u. 68 (Seckbach, Bergen-Enkheim)												
2021	4	4.650	4	5.520	17	4.060	4	4.480	18	5.450	25	6.730
2022	1	..	2	..	28	4.010	5	4.510	14	5.160	6	6.380
Grundbuchbezirke 40-43 u. 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel)												
2021	10	5.100	1	..	69	4.240	8	4.690	26	5.470	41	6.800
2022	8	4.460	5	4.390	58	4.410	5	3.750	18	5.370	37	7.020
Grundbuchbezirke 44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim)												
2021	2	..	7	5.840	70	4.740	5	6.790	20	5.640	7	8.010
2022	1	..	8	5.830	85	4.420	4	6.090	22	5.850	4	8.270
Grundbuchbezirke 49, 50 u. 64-67 (Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach, Riedberg)												
2021	1	..	3	4.280	37	3.650	1	..	48	6.750	20	8.170
2022	0	-	0	-	36	3.230	4	4.140	45	7.120	9	10.130
Grundbuchbezirke 54 u. 56 (Griesheim, Nied)												
2021	4	4.830	0	-	80	3.840	2	..	19	4.650	26	6.690
2022	5	3.900	1	..	72	4.050	8	3.970	15	5.680	16	7.670
Grundbuchbezirke 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)												
2021	9	4.520	5	3.060	70	3.390	7	3.940	23	5.750	23	5.470
2022	6	4.630	4	3.550	54	3.350	5	3.630	16	5.620	10	5.950

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

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

Die Preise für **Neubau-Eigentumswohnungen** zeigen 2022 im Vergleich zu 2021 überwiegend eine stabile Tendenz. In einzelnen Stadtteilen war jedoch auch ein deutlicher Anstieg (Nordend/Ostend: plus rund 39 %, Lageverschiebungen) oder eine deutliche Reduzierung (Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/

3.7.3.1 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken 2022 nach Halbjahren getrennt

(geeignete Kaufverträge, 100%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser,
ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

2022	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)												
1. HJ	2	..	3	7.810	14	7.330	0	-	79	10.160	29	8.640
2. HJ	2	..	1	..	11	5.420	0	-	60	8.430	7	9.110
Grundbuchbezirke 10, 11 u. 17-19 (Westend)												
1. HJ	12	9.700	3	6.590	26	7.760	2	..	25	11.800	2	..
2. HJ	2	..	4	8.270	15	7.260	9	7.210	9	11.470	0	-
Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Ostend)												
1. HJ	56	7.300	7	7.440	53	6.860	0	-	13	9.430	14	12.690
2. HJ	42	7.650	6	8.110	43	5.400	0	-	14	6.800	1	..
Grundbuchbezirke 26 u. 51 (Riederwald, Fechenheim)												
1. HJ	3	7.760	1	..	8	4.090	2	..	5	7.080	53	9.410
2. HJ	2	..	0	-	3	3.410	1	..	5	6.570	18	11.460
Grundbuchbezirke 24, 27-29 (Bornheim)												
1. HJ	14	6.520	2	..	9	6.100	0	-	6	8.350	0	-
2. HJ	9	6.640	1	..	12	5.410	0	-	3	7.680	0	-
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
1. HJ	15	7.120	4	7.840	57	5.580	7	5.640	40	8.060	20	9.450
2. HJ	9	7.230	1	..	39	5.330	8	4.840	34	8.010	3	9.620
Grundbuchbezirke 34 (Bockenheim)												
1. HJ	16	5.640	3	7.590	6	7.190	9	4.500	51	7.470	42	8.090
2. HJ	9	6.110	3	5.430	12	5.790	7	5.440	19	7.710	14	7.520
Grundbuchbezirke 37 u. 53 (Niederrad, Schwanheim)												
1. HJ	1	..	0	-	19	4.590	6	5.040	7	5.210	0	-
2. HJ	2	..	3	3.710	23	4.400	3	4.070	3	5.020	3	7.670
Grundbuchbezirke 38 (Oberrad)												
1. HJ	0	-	0	-	15	4.270	1	..	4	4.520	1	..
2. HJ	7	3.200	0	-	10	4.230	0	-	2	..	1	..
Grundbuchbezirke 39 u. 68 (Seckbach, Bergen-Enkheim)												
1. HJ	1	..	2	..	17	4.280	3	6.050	10	6.130	3	7.130
2. HJ	0	-	0	-	13	6.560	3	3.900	8	4.640	3	5.630
Grundbuchbezirke 40-43 u. 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel)												
1. HJ	5	3.200	1	..	28	4.140	4	3.320	9	5.850	29	7.080
2. HJ	4	5.310	4	4.620	37	4.450	1	..	11	5.460	12	6.780
Grundbuchbezirke 44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim)												
1. HJ	0	-	5	6.030	34	5.120	1	..	13	6.090	2	..
2. HJ	1	..	3	5.480	56	4.330	3	6.450	11	5.510	2	..
Grundbuchbezirke 49, 50 u. 64-67 (Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach, Riedberg)												
1. HJ	0	-	0	-	22	3.360	4	4.140	27	7.160	5	10.240
2. HJ	0	-	0	-	17	3.350	0	-	23	6.690	5	9.830
Grundbuchbezirke 54 u. 56 (Griesheim, Nied)												
1. HJ	3	4.120	0	-	38	3.960	8	3.970	9	5.820	12	7.850
2. HJ	2	..	1	..	39	3.920	0	-	7	5.040	4	7.150
Grundbuchbezirke 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)												
1. HJ	4	4.730	2	..	37	3.380	2	..	9	6.130	8	5.870
2. HJ	2	..	2	..	26	3.250	3	4.060	8	5.440	2	..

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.

3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

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

Baujahr/ Mietstatus	2020		2021		2022	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
bis 1918	244	6.320	269	6.880	195	6.550
- hiervon vermietet	34	5.350	89	6.240	65	5.640
- hiervon unvermietet	211	6.470	177	7.230	126	6.950
- Mietstatus unbekannt	1	..	0	-	2	..
1919-1949	61	5.000	63	5.690	58	5.990
- hiervon vermietet	8	5.070	16	4.460	20	5.970
- hiervon unvermietet	51	4.990	45	6.090	35	5.880
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	1	..
1950-1977	823	4.380	737	4.650	697	4.690
- hiervon vermietet	141	4.010	242	4.190	223	4.380
- hiervon unvermietet	677	4.500	501	4.900	467	4.810
- Mietstatus unbekannt	7	4.230	3	4.490	0	-
1978-1990	97	4.250	81	4.980	79	4.650
- hiervon vermietet	15	4.050	20	4.160	21	3.700
- hiervon unvermietet	82	4.290	61	5.250	57	5.040
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
ab 1991 ohne Neubau	435	6.380	510	7.050	479	7.290
- hiervon vermietet	41	5.580	119	6.170	97	6.530
- hiervon unvermietet	385	6.440	392	7.360	381	7.570
- Mietstatus unbekannt	5	8.100	2	..	4	5.630
Neubauten	702	7.590	768	8.410	269	8.290
- hiervon vermietet	3	7.120	2	..	0	-
- hiervon unvermietet	697	7.590	766	8.410	268	8.280
- Mietstatus unbekannt	2	..	1	..	1	..

Gegenüber dem Vorjahr gingen die Transaktionszahlen 2022 in allen Baujahresklassen zurück. Besonders deutlich sanken die Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen (rd. 65 % weniger als 2021) und von Altbauwohnungen (rd. 28 % weniger).

Die durchschnittlich gezahlten mittleren Preise pro m² Wohnfläche gaben in den Baujahreskategorien vor 1919, 1978-1990 und Neubau leicht nach, während sie in den übrigen Segmenten stabil blieben oder sogar moderat gestiegen sind.

Auch die in dieser Tabelle dargestellten mittleren Kaufpreise aus dem Jahr 2022 müssen differenziert betrachtet werden, da sich

die Preise im 1. und 2. Halbjahr 2022 aufgrund der allgemeinen Einflüsse unterschiedlich entwickelt haben. Wenn man die mittleren Preise 2022 nach Halbjahren getrennt betrachtet, sind die Preise im 2. Halbjahr nahezu in allen Segmenten niedriger als im 1. Halbjahr.

3.7.5 Umwandlungen

2022 verzeichnete die Zahl der Umwandlungen von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen gegenüber 2021 im gesamten Stadtgebiet einen Rückgang von rund 67 %. Allerdings wurden in den äußeren Stadtgebieten rund 40 % mehr Wohnungen umgewandelt als 2021, während im Innenstadtbereich die Zahl der Umwandlungen sogar um rund 80 % gesunken ist. Rund 53 % der umgewandelten Wohnungen lagen im Bereich der Innenstadt (2021 rund 89 %, 2020 rund 60 %).

Anzahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten

	Innenstadt (Bezirke 1 – 33)				Sonstiges Stadtgebiet				Ins-ge-samt
	Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleutviertel, Gallus	West-end	Nord-end, Ostend	Sonstige Innen-stadt	Bocken-heim	Ginnheim, Eschers-heim	Hedderm-heim, Rödel-heim	Sons-tige	
2020	108	83	233	111	66	285	15	102	1.003
2021	115	68	163	153	249	8	20	66	842
2022	10	42	64	15	19	35	36	61	282

Die Zahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten ist seit 4 Jahren rückläufig. Wie schon in den Vorjahren wird lediglich ein Anteil der baurechtlich genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Grundbuch gewährt. Dies zeigt sich vor allem in Gebieten, in denen die Eigentümer aus Sorge vor einer evtl. bevorstehenden Erschwernis der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorsorglich die Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen. Diese Umwandlungen werden nicht nur vorgenommen, um die Eigentumswohnungen im Anschluss mit Gewinn zu verkaufen, sondern auch, um Erbregelungen vielseitiger gestalten zu können.

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
2020	932	7.440	3.310	12.380	79	19	238
2021	1.109	8.110	3.690	13.570	78	20	403
2022	676	7.450	2.480	13.100	70	18	280

Mehr als zwei Drittel der Transaktionen aus dem Jahr 2022 wurden im 1. Halbjahr beurkundet. Der Preis für diese Verkäufe lag bei rund 7.660 €/m² Wohnfläche. Im 2. Halbjahr 2022 wurden rund 7.270 €/m² Wohnfläche gezahlt.

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
2020	180	6.310	1.670	11.510	84	32	265
2021	136	6.150	2.820	9.890	80	42	177
2022	99	5.970	2.210	9.450	81	30	286

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2020	32	3.500	1.480	6.920	93	45	174
2021	42	3.520	1.240	8.510	92	40	361
2022	22	5.020	2.110	9.860	75	30	168

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2020	246	5.160	1.710	9.050	63	21	285
2021	181	4.780	2.860	7.620	70	26	150
2022	168	4.760	1.700	9.140	71	25	203

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2020	8	4.470	3.650	5.610	105	42	145
2021	7	4.600	3.960	5.860	85	69	116
2022	10	4.460	2.600	7.430	88	47	129

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2020	11	6.220	4.440	6.990	133	55	179
2021	10	6.790	5.810	7.620	126	61	179
2022	44	7.580	7.140	8.230	34	24	143

Die Transaktionen im 2. Halbjahr 2022 gingen je nach Baujahresklasse deutlich zurück, lediglich in der Baujahresklasse 1950-1977 wurden im 2. Halbjahr so viele Objekte veräußert wie im 1. Halbjahr 2022. Die Preise lagen im 2. Halbjahr zum Teil höher als im 1. Halbjahr 2022, da die Verkäufe in unterschiedlichen Lagen beurkundet wurden.

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
2020	113	6.470	2.520	10.270	84	23	182
2021	194	7.250	3.570	11.110	85	16	266
2022	132	7.300	3.480	11.680	80	30	305

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2020	54	5.090	1.750	8.900	75	25	258
2021	63	5.370	1.790	8.860	78	27	148
2022	52	6.100	2.880	9.310	87	27	272

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2020	561	4.150	1.550	7.050	63	16	337
2021	547	4.610	2.070	7.690	64	19	273
2022	540	4.770	1.510	8.590	63	11	183

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2020	85	4.480	2.070	7.450	88	22	318
2021	73	5.110	2.530	8.190	84	22	231
2022	76	4.640	2.410	7.290	79	21	175

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2020	384	5.860	2.910	9.230	90	23	387
2021	469	6.600	3.320	10.540	89	24	252
2022	379	6.710	3.360	10.830	85	25	347

Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2020	22	6.430	4.060	8.790	77	33	145
2021	12	7.440	5.450	13.190	102	32	296
2022	5	7.540	7.280	8.010	27	25	34

Bei den Weiterverkäufen wurden im 2. Halbjahr 2022 ebenfalls weniger Eigentumswohnungen gehandelt als im 1. Halbjahr. Der mittlere Preis ist im 2. Halbjahr in fast allen Baujahressegmenten gesunken, lediglich bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen der Baujahre 1978-1990 blieb der mittlere Preis stabil.

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	2020		2021		2022	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	534	31.200	628	34.600	321	31.100
Innenstadt (Bezirke 1-33)	336	34.800	414	42.800	177	39.300
Restliches Stadtgebiet	205	24.400	237	26.200	161	25.900

Garagen	2020		2021		2022	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	26	20.900	47	19.700	50	27.200
Innenstadt (Bezirke 1-33)	13	27.700	14	29.300	15	33.100
Restliches Stadtgebiet	14	17.700	29	13.700	33	21.200

Im Vergleich zum 1. Halbjahr blieben die mittleren Preise für Tiefgaragenplätzen in der Innenstadt im 2. Halbjahr 2022 stabil, im restlichen Stadtgebiet gingen sie um rund 25 % zurück. Preise für Garagen in der Innenstadt sanken im 2. Halbjahr um rund 29 %, im restlichen Stadtgebiet um rund 25 %.

3.7.6.2 Büros, Gastronomie, Praxen, Läden, gewerbliche Nutzungen

(geeignete Kaufverträge, 90% Stichprobe, Daten 2020-2022)

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	100	4.250	490	9.850	24	2.580	1.000	4.260
Innenstadt (Bezirke 1-33)	60	5.260	2.130	11.420	11	4.070	1.000	6.980
Restliches Stadtgebiet	40	2.950	490	5.870	14	2.200	1.530	3.140

Aufgrund der geringen Anzahl an Verkaufsfällen wurde abweichend zu den anderen Abfragen in diesem Marktbericht für diesen Sektor des Teileigentums die Vertragsjahre 2020 bis einschließlich 2022 abgefragt. Die Abfrage wurde extremwertbereinigt. Die Stichprobe ist jedoch in sich sehr inhomogen, da verschiedene Nutzungsarten, Stockwerke und Flächengrößen enthalten sind. Es wurde nicht zwischen unvermieteten und vermieteten Objekten unterschieden. Da zudem die Marktentwicklung 2022 sehr inhomogen war, kann diese Tabelle lediglich einen groben Anhaltspunkt bieten. Die in dieser Tabelle dargestellten Werte können keinesfalls zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

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

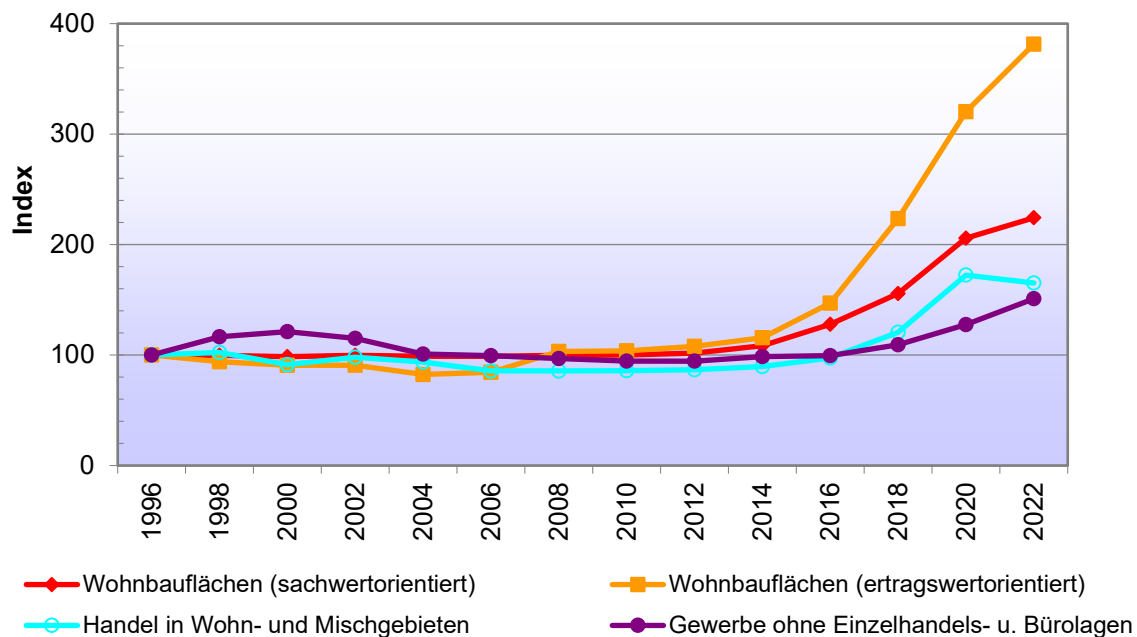
Die Bodenpreisindizes werden jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. im Bereich Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet. Im Bereich Büro ergaben sich 1996 durch Umklassifizierung von Bodenrichtwertzonen Stichprobenänderungen. Die Bodenpreisindizes für Bürogrundstücke 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
2023	186,3	58,8	41,3*	47,1*

*Mindestwert: einfaches Gewerbe

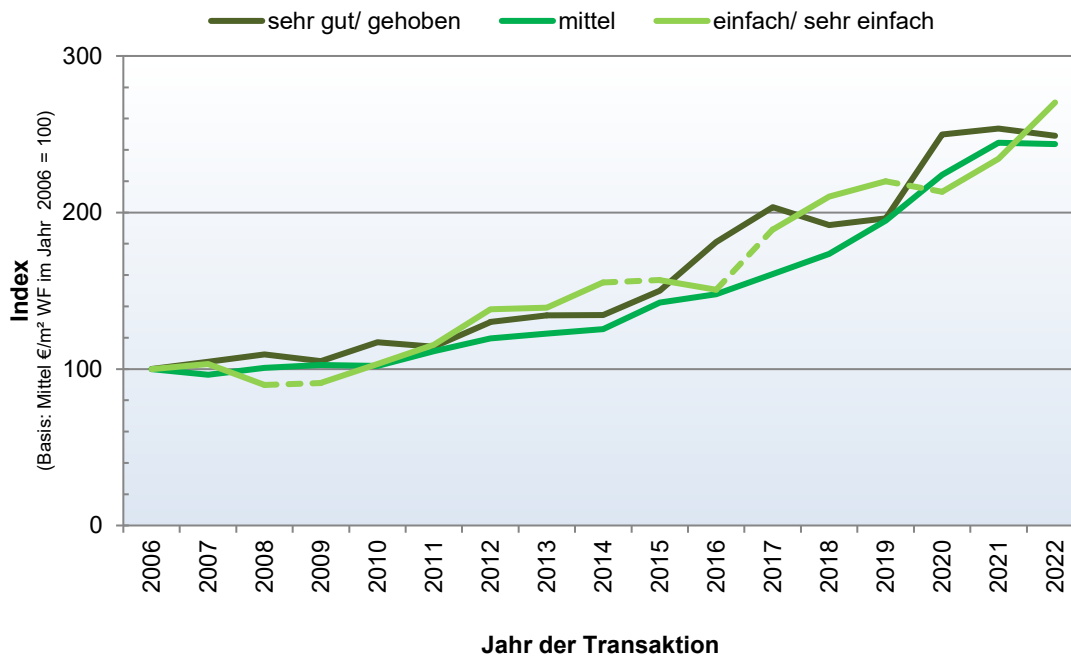
3.8.1.2 Indizes für Reihennittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften

	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*
2021	254	245	234
2022	249	244	270
HJ 1	250	244	281*
HJ 2	248	243	264*

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 2021/2022 fließen in den Index der einfachen und sehr einfachen Lage nur wenige Veräußerungen ein (weniger als 20 Fälle). Diese liegen fast ausschließlich in einfachen Lagen.

* weniger als 10 Fälle; im Diagramm als gestrichelte Linie erkennbar



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.

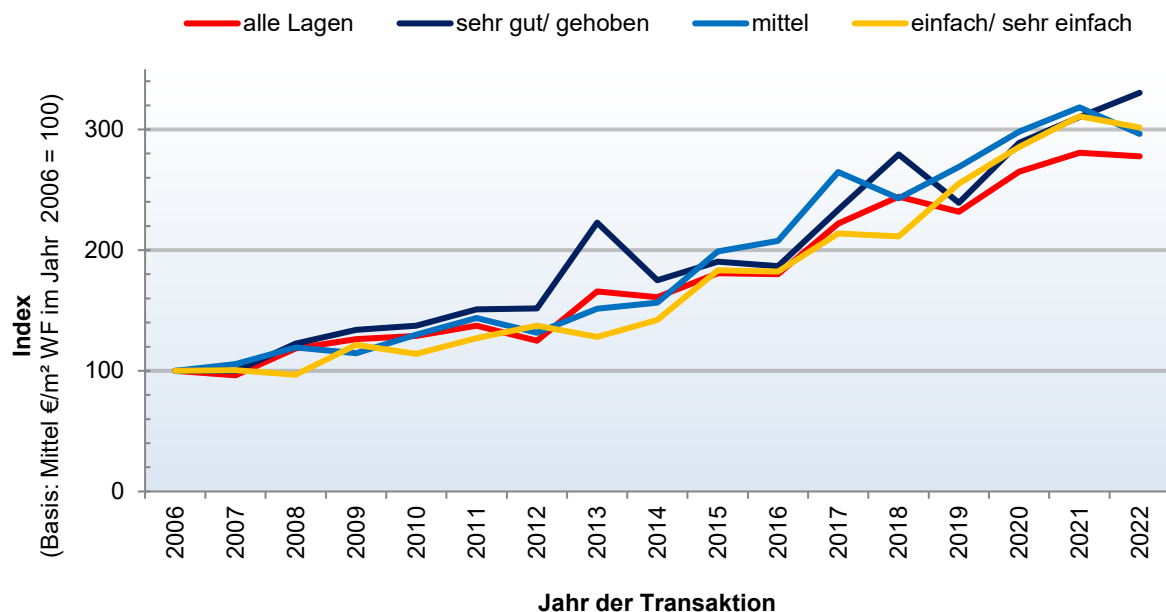
3.8.1.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr bis 1949)

	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	310	318	311
2022	278	330	296	302
HJ 1	282	345	313	311
HJ 2	271	314	262*	287*

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.

*weniger als 10 Kaufverträge



3.8.1.3.2 Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950 ohne Neubau

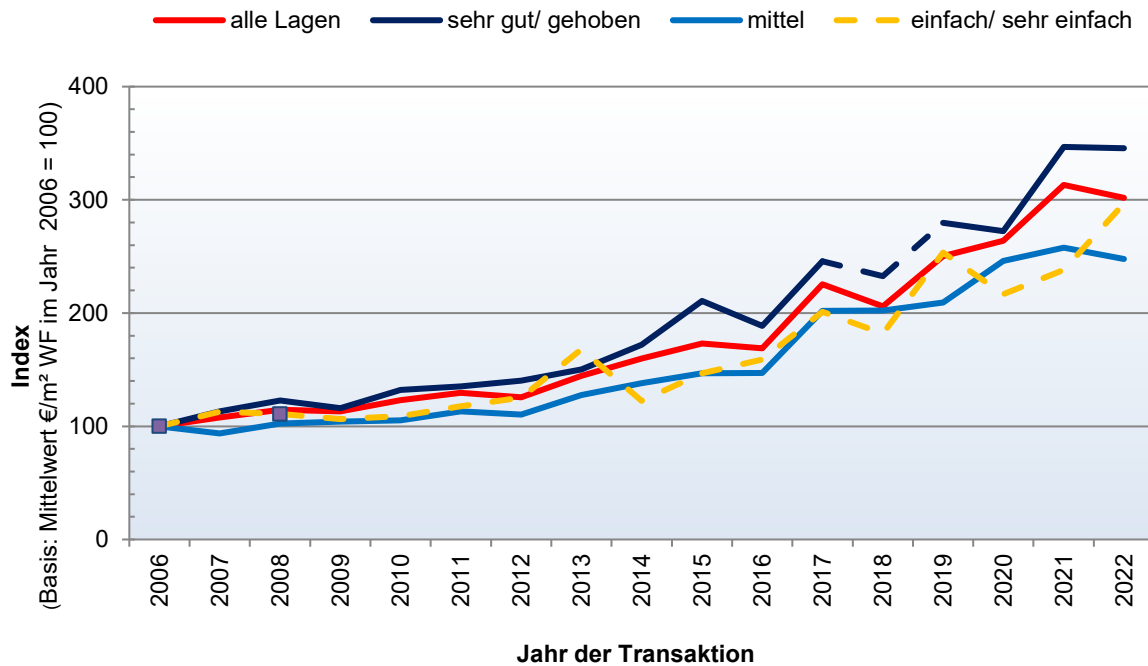
	Lage			
	alle	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100*	100**
2007	108	113	94	113*
2008	115	123	102	111**
2009	113	116	104	106*
2010	123	132	105	109*
2011	129	135	113	118*
2012	126	140	110	125*
2013	145	150	128	168*
2014	160	172	138	122*
2015	173	211	147	147*
2016	169	189	147	159*
2017	225	246	202	201*
2018	206	233*	202	182*
2019	250	280	209	253*
2020	264	272	246	217*
2021	313	347	258	238*
2022	302	346	248	297*
HJ 1	317	367	260	297*
HJ 2	264	295*	221*	-

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

In 2021 und 2022 liegen der Auswertung überall weniger als 25 Fälle zugrunde, in der (sehr) einfachen Lage sogar nur jeweils 2 Fälle, so dass die Aussagekraft eingeschränkt ist.

* weniger als 10 Fälle

**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.

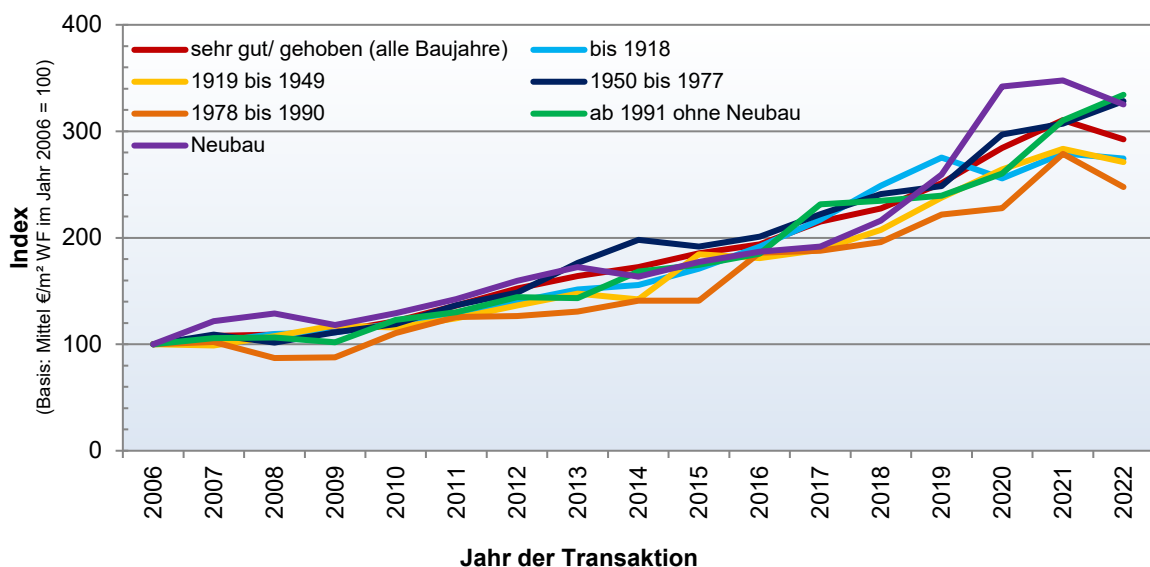
Im Zuge der Anpassung der Baujahresklassen an den Immobilienmarktbericht Deutschland wurden die Daten für die Indizes für Eigentumswohnungen im Marktbericht 2020 neu abgefragt. Die Indizes bis 2019 wurden aus dieser neuen Stichprobe berechnet, sodass sich Änderungen zu den vorherigen Marktberichten ergeben.

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	310	279	284	307	279	310	348
2022	292	274	271	328	248	334	325
HJ 1	316	283	297	356	251	365	334
HJ 2	259	264	243	289	245	287	286*

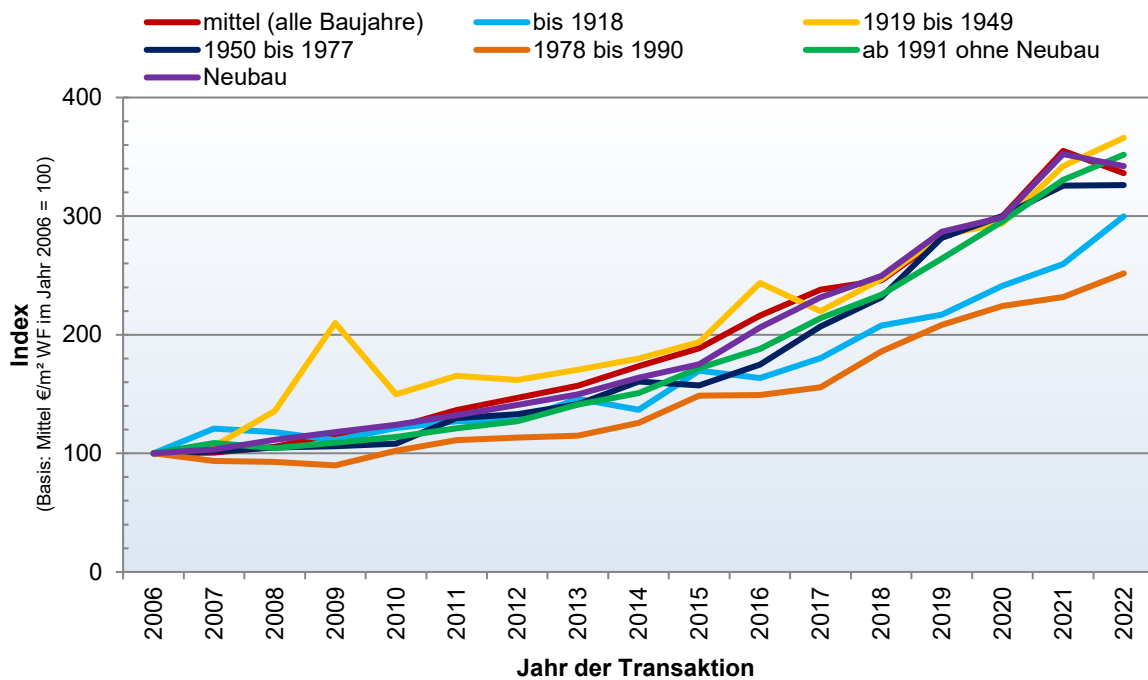
*weniger als 10 Fälle



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	355	260	342	326	232	331	352
2022	336	300	366	326	252	352	342
HJ 1	353	308	413	338	250	364	339
HJ 2	311	284*	307*	315	254	332	363

*weniger als 10 Fälle



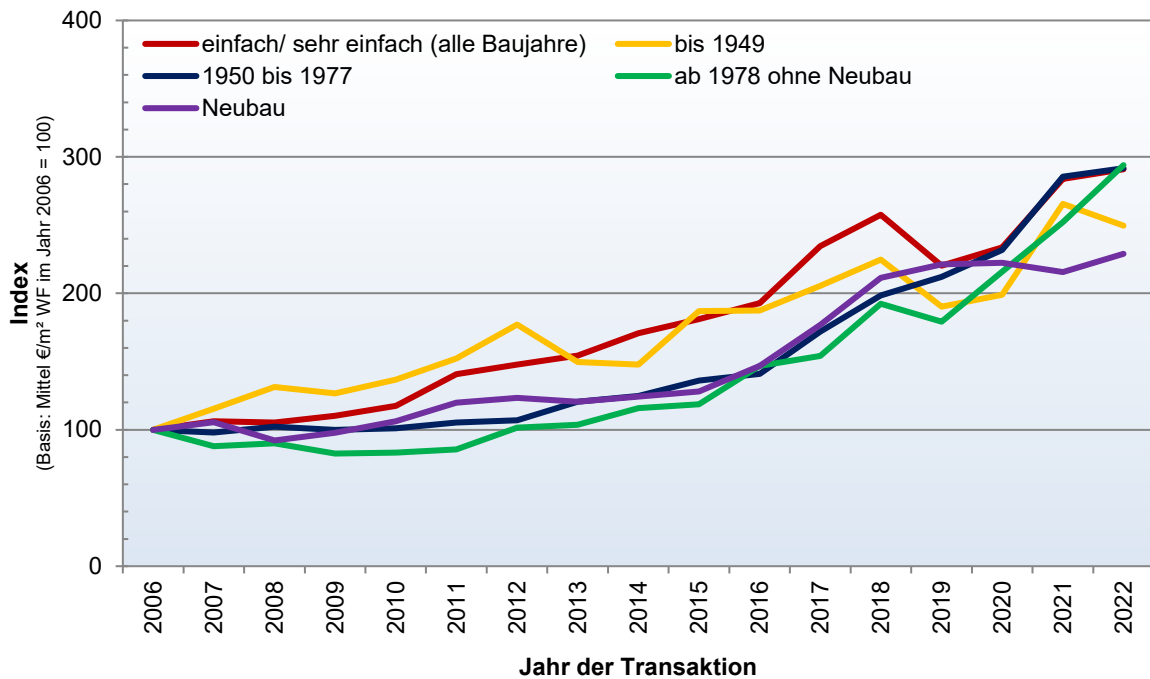
3.8.1.4.3 Eigentumswohnungen – einfache und sehr einfache Lage

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.

	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	266	286	252	215
2022	291	250	292	294	229
HJ 1	298	259*	293	304	233
HJ 2	282	236*	290	283	220*

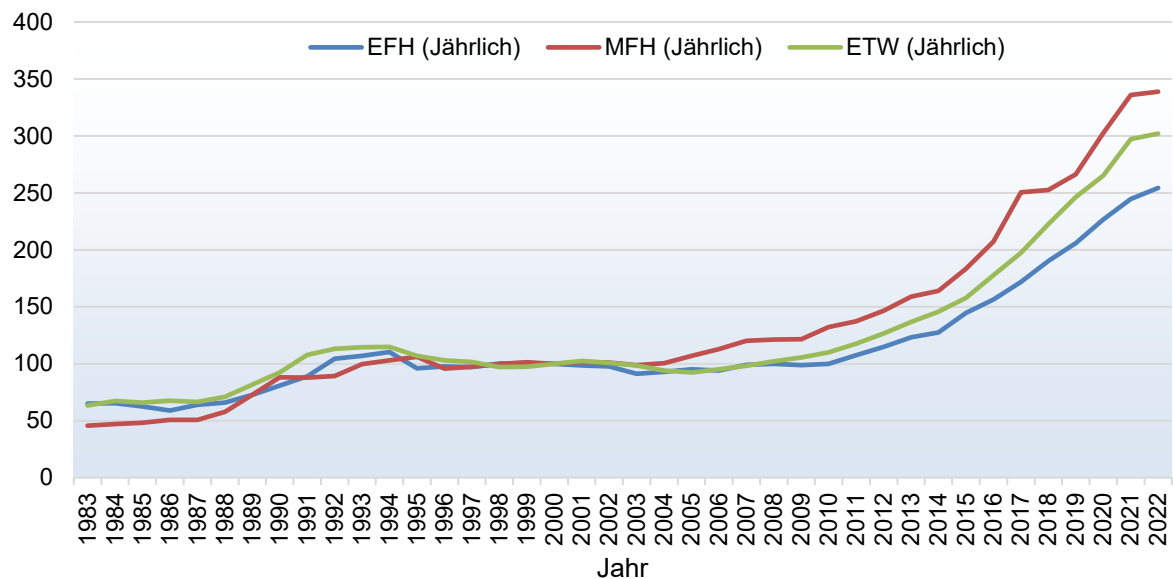
*weniger als 10 Fälle



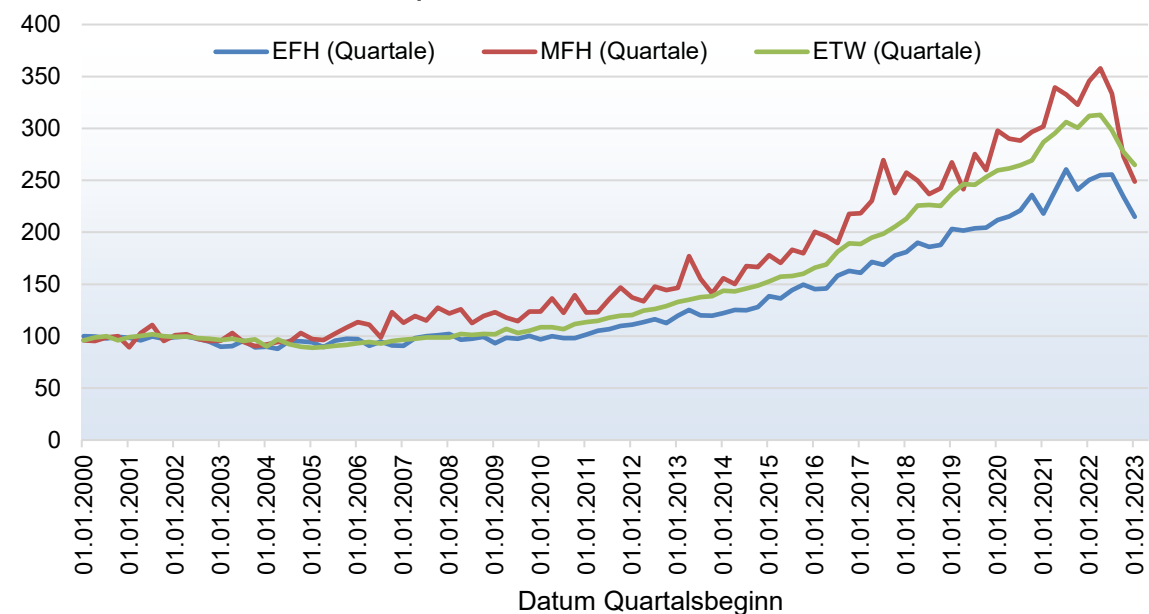
3.8.1.5 Langjährige Indizes

Die Forschungsgruppe von Professor Moritz Schularick am Macrofinance Lab, finanziert durch den Exzellenzcluster ECONtribute, hat uns folgende Langzeitindizes zur Verfügung gestellt. Der Index wurde auf 2000 = 100 ermittelt. Bei den im folgenden dargestellten Indexreihen handelt es sich um einen stadtweiten Index. Er gibt für die drei dargestellten Teilmärkte einen groben Überblick über die Preisentwicklung. Generell empfiehlt der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Verkehrswerten einen stichtagsgezogenen Auszug aus der Kaufpreissammlung, um lokale Besonderheiten berücksichtigen zu können.

Lange Indexreihe (Basis 2000 = 100)
jährlich; ab 1983



Lange Indexreihe (Basis 2000 = 100)
quartalsweise; ab 2000



Lange Indexreihe quartalsweise; ab 1983

Basis 2000 = 100	1981				1982				1983				1984				1985			
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
EFH									70	71	73	63	68	71	72	68	67	70	64	66
MFH									43	44	44	45	46	46	45	45	48	46	45	49
ETW									65	61	66	63	69	70	68	66	65	68	66	66
	1986				1987				1988				1989				1990			
EFH	67	63	60	63	64	64	66	64	67	65	68	68	70	74	75	73	78	82	88	81
MFH	46	49	49	52	51	46	48	46	55	49	53	58	59	65	73	76	79	78	84	83
ETW	65	67	69	69	64	64	68	69	69	69	72	75	77	82	81	87	88	91	91	97
	1991				1992				1993				1994				1995			
EFH	90	86	90	94	100	109	108	106	105	104	111	109	113	110	106	120	106	96	98	91
MFH	87	72	79	84	82	86	72	88	86	93	90	96	97	95	97	98	104	107	91	101
ETW	104	105	108	111	114	111	112	115	109	112	116	116	117	113	113	113	105	102	107	105
	1996				1997				1998				1999				2000			
EFH	91	96	99	96	96	97	98	94	96	101	101	100	103	97	102	100	100	100	98	99
MFH	91	84	89	97	102	92	94	90	95	95	99	102	98	99	94	102	96	95	99	100
ETW	101	102	102	99	100	99	102	98	94	95	94	95	95	94	95	95	96	99	100	96
	2001				2002				2003				2004				2005			
EFH	98	96	100	98	99	100	98	95	90	90	96	89	90	88	95	95	94	90	96	97
MFH	89	103	111	96	101	102	97	95	96	103	94	90	92	95	94	103	97	96	102	108
ETW	99	100	102	100	99	100	98	97	96	97	95	97	90	97	92	90	89	90	91	92
	2006				2007				2008				2009				2010			
EFH	97	91	95	91	91	98	100	101	102	96	98	99	93	99	97	100	97	100	98	98
MFH	114	111	99	123	113	119	115	127	122	126	113	119	123	118	115	124	124	136	122	139
ETW	93	94	93	96	97	97	99	99	99	102	101	102	102	107	103	105	109	109	107	112
	2011				2012				2013				2014				2015			
EFH	101	105	107	110	111	114	116	113	120	125	120	120	122	125	125	128	139	136	144	149
MFH	123	123	136	147	137	133	148	144	147	177	155	141	156	150	167	166	178	171	183	180
ETW	113	115	118	120	120	125	126	129	133	135	138	139	144	143	146	149	153	157	158	160
	2016				2017				2018				2019				2020			
EFH	145	146	158	163	161	172	169	178	181	190	186	188	203	202	204	204	212	215	221	236
MFH	200	196	190	218	218	230	269	238	258	250	237	242	267	241	275	260	298	290	288	297
ETW	166	169	181	189	189	195	199	205	213	226	226	226	237	246	246	253	260	261	265	269
	2021				2022				2023				2024				2025			
EFH	218	240	261	241	250	255	256	234	215											
MFH	302	339	333	323	346	358	334	273	249											
ETW	287	295	306	301	312	313	298	278	265											

3.8.2 Bodenrichtwerte

3.8.2.1 Bodenrichtwertentwicklung

Der Gutachterausschuss Frankfurt hat zuletzt zum 01.01.2022 neue Bodenrichtwerte bestimmt. Diese können im Internet unter bodenrichtwerte.frankfurt.de kostenlos abgerufen werden.

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

Bodenwertentwicklung zum 01.01.2023 (Basis: Bodenrichtwerte 2022)

Büronutzung

City - Bankenviertel	- 10 %
City - Westend	- 10 %
City - Innenstadt	- 10 %
City-Rand	- 15 %
Subzentren	Mindestens Wert
Sonstige Lagen	für einfaches Gewerbe

Geschäftslage Einzelhandel (o. Flughafen)

Citylage - Ia	- 10 %
Citylage - Ib	- 15 %
Citylage - Ic	- 20 %
Stadtteilzentren	+ 0 %

Gewerbegebiete

Gewerbe, gute Lage (tlw. Handel)	+ 0 %
Gewerbegebiet (klassisch)	+ 0 %
Gewerbegebiet (industriell geprägt)	+ 0 %

Geschosswohnungsbaugebiete/ Historisch gewachsene Ortskerne - Ertragswertmarkt

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

Eigenheimgebiete/ Historisch gewachsene Ortskerne - Sachwertmarkt

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

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. Bei Bestandsobjekten ist der Bodenwert in Abhängigkeit von der Miethöhe ggf. zu variieren.

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

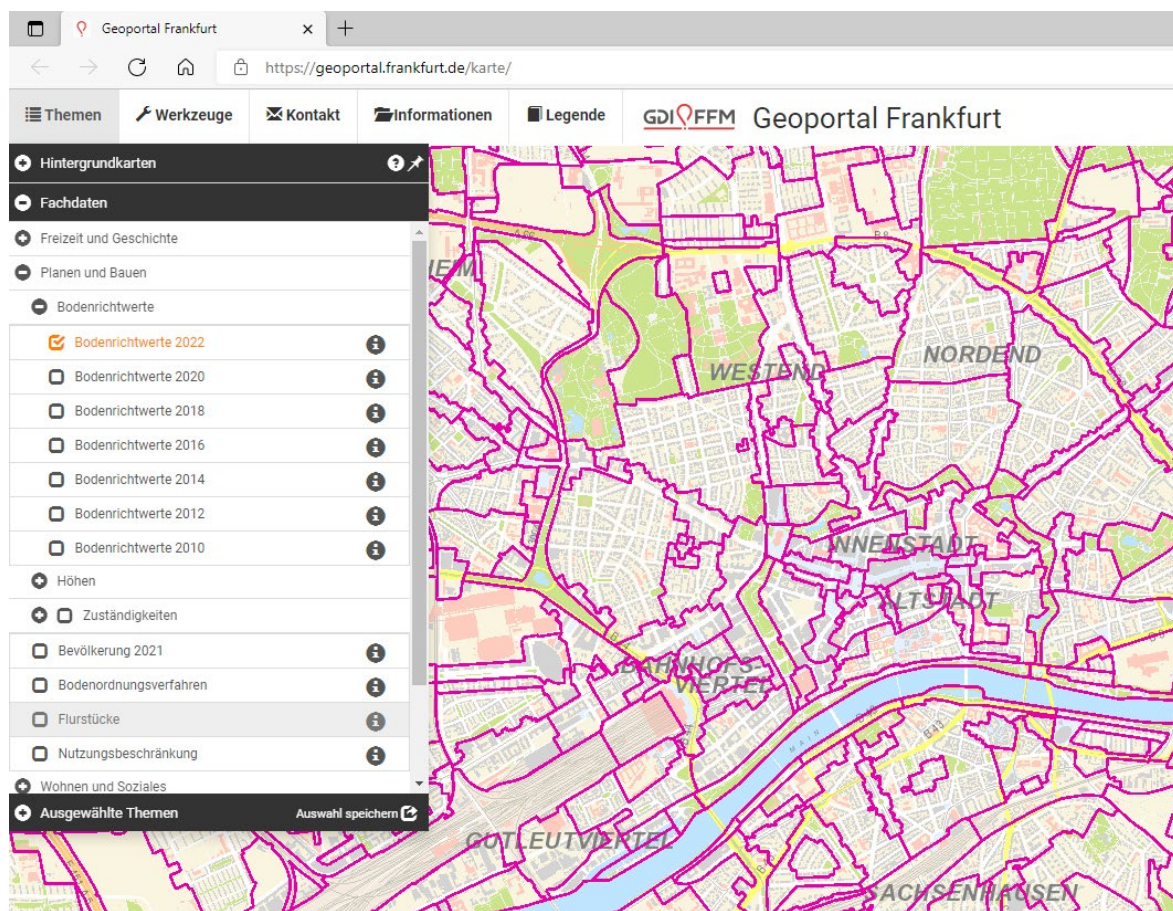
Bei der Darstellung der Bodenrichtwerte geht aus der Zonennummer die Lage (Preisstufe) hervor (dritte Ziffer der „Klammerzahl“ des Bodenrichtwertes, siehe auch Kapitel 3.2, S. 16). Die Lageeinstufung in den Wohnungsbaugebieten erfolgte ausschließlich aufgrund der Bodenrichtwerthöhe. In den gezahlten 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 95).

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

Die Auswertung der Kaufverträge sowie die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten erfolgen auf der Grundlage der Definition des § 16 Absatz 4 ImmoWertV:

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ).

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.

Sachverständige haben 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. Konstablerwache (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):

WGFZ Bewertungsobjekt - WGFZ Bodenrichtwertzone = Δ WGFZ

BRW + (Δ WGFZ x Umrechnungskoeffizient) = 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

WGFZ 4,2 - WGFZ 5,0 = Δ WGFZ -0,8

32.000 €/m² + (-0,8 x 1.800 €/m²) = 30.560 €/m²

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

WGFZ 3,2 - WGFZ 2,5 = Δ WGFZ +0,7

3.800 €/m² + (0,7 x 1.000 €/m²) = 4.500 €/m²

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. 51).

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

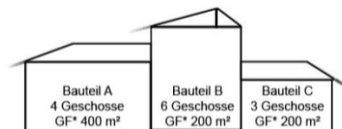
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte 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): $5.600 \text{ €/m}^2 + 0,0 \times 760 \text{ €/m}^2 = 5.600 \text{ €/m}^2$ Teil-Grundstück Bauteil A
 für Bauteil B (Δ WGFZ +2,0): $5.600 \text{ €/m}^2 + 2,0 \times 760 \text{ €/m}^2 = 7.120 \text{ €/m}^2$ Teil-Grundstück Bauteil B
 für Bauteil C (Δ WGFZ -1,0): $5.600 \text{ €/m}^2 - 1,0 \times 760 \text{ €/m}^2 = 4.840 \text{ €/m}^2$ Teil-Grundstück Bauteil C
 unbebaute Fläche = 0 €/m²

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 tatsächlich und marktüblich erzielbarer Miete wurde die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten – vor allem Büroobjekte - wurde eine Vermietungsphase von bis zu drei Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wurde. Over-/Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 4 % 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. 59 und 3.8.3.7, S. 61 f.) wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2022 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 Anlage 3 ImmoWertV 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 ImmoWertV verwandt werden, stellen die in Kapitel 3.8.8 (ab S. 88) 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. Die Stichprobenbereinigung wurde für 2022 und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

3.8.3.1 Büronutzung

(bebaute Grundstücke, Büro und Verwaltung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2021 u. 2022**)

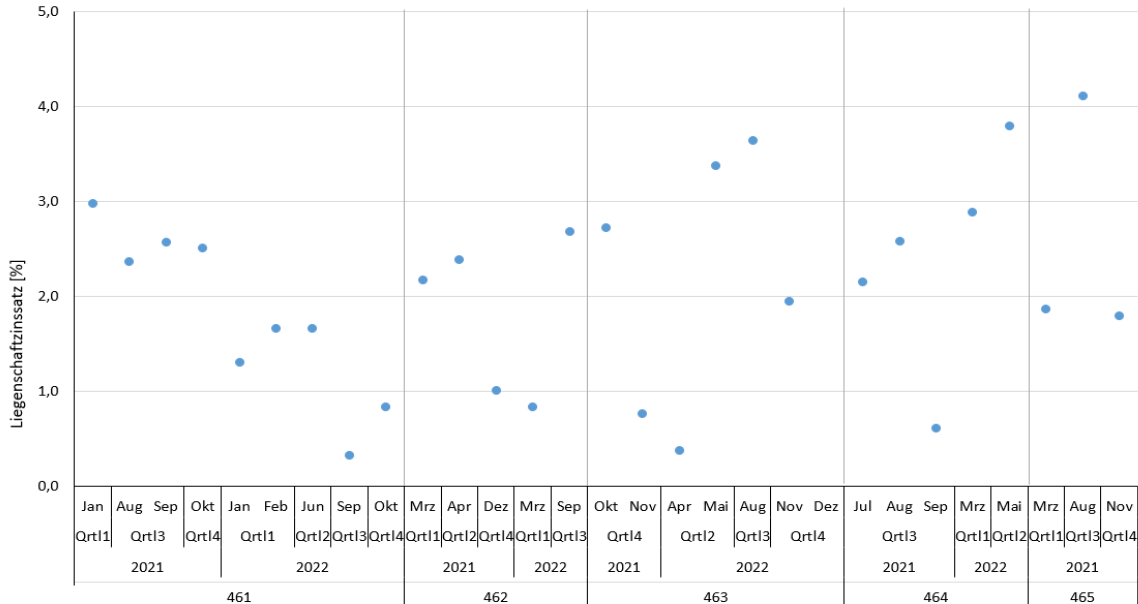
	BRW – schlüssel ¹	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Nutzfläche [m ²]
Bankenviertel/ Westend/	461	11	2,1	0,8	3,2	2,0	0,8	34	8.076
City-Innenstadt	462	5	1,8	0,8	2,7	2,2	0,8	31	7.815
City-Rand	463	7	1,7	-0,9	3,6	1,9	1,7	31	6.383
Subzentren	464	8	2,4	-0,7	5,9	2,5	2,1	42	8.497
Sonstige Lagen	465	3	2,6	1,8	4,1	1,9	1,3	41	6.381

¹Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonennummer

Die zugrunde gelegten Veräußerungen fanden in den Jahren 2021 und 2022 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 Jahr 2022. Während in der City-Rand-Lage ein höherer Anteil der Verkäufe aus dem Jahr 2022 stammt, wurden in den sonstigen Lagen keine Objekte in 2022 ausgewertet.

Entwicklung der Zinssätze über die Jahr 2021 und 2022 bei Büro- und Verwaltungsobjekte



Hinweis: Negative Liegenschaftszinssätze wurden in der Grafik nicht dargestellt

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 > Erbschaft-/ Schenkungsteuer

3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2021 und 2022**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohnfläche [m ²]
2021 und 2022								
sehr gut	13	2,1	1,0	3,3	2,3	0,7	32	662
gehoben	58	2,0	0,3	3,7	2,0	0,8	32	583
mittel	67	1,8	0,2	3,8	1,8	0,9	33	638
einfach/ sehr einfach	30	1,6	0,1	3,1	1,4	0,9	32	403
1. Halbjahr 2022								
sehr gut	3	1,1	1,0	1,2	1,1	0,1	36	719
gehoben	14	1,8	0,8	2,6	1,7	0,6	34	660
mittel	22	1,6	0,2	3,0	1,4	0,9	34	837
einfach/ sehr einfach	6	1,7	1,0	2,7	1,3	0,8	32	422
2. Halbjahr 2022								
sehr gut	5	2,8	2,5	3,3	2,7	0,3	31	737
gehoben	9	2,9	1,8	4,0	3,0	0,9	31	564
mittel	10	2,7	1,5	3,8	2,8	0,7	36	653
einfach/ sehr einfach	6	1,9	0,9	3,1	1,5	0,8	29	500

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: 2021 und 2022**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
2021 und 2022								
sehr gut	9	2,0	1,4	2,5	2,0	0,4	33	717
gehoben	28	2,4	1,4	3,6	2,3	0,7	31	740
mittel	45	1,7	-0,4	3,8	1,8	1,0	34	929
einfach/ sehr einfach	27	1,5	-1,3	4,7	1,1	1,3	31	765
1. Halbjahr 2022								
sehr gut	1	..	..	..	..	..	..	..
gehoben	8	2,2	1,4	3,4	2,0	0,7	31	784
mittel	15	1,2	-0,9	2,5	1,6	1,1	33	1.386
einfach/ sehr einfach	5	2,4	0,7	5,6	1,7	2,0	31	750
2. Halbjahr 2022								
sehr gut	2	..	..	..	..	..	..	..
gehoben	7	3,1	2,4	3,6	3,4	0,5	31	671
mittel	5	2,7	2,0	3,8	2,8	0,8	36	1.187
einfach/ sehr einfach	6	0,6	-1,5	2,1	0,8	1,3	33	671

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

Die dargestellten Mittelwerte der Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser im 1. und 2. Halbjahr 2022 in einfachen und sehr einfachen Lagen spiegeln nicht das allgemeine

Marktgeschehen wider. 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.

Die Erläuterungen zu Kapitel 3.8.3.2, S. 57 (Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung) finden hier ebenfalls Anwendung.

3.8.3.4 Handel

(bebaute Grundstücke, Handel, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2021 und 2022**)

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 www.gutachterausschuss.frankfurt.de > [Erbschaft-/ Schenkungsteuer](#)) wird nahegelegt.

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Nutzfläche [m ²]
Alle Lagen	4	0,6	-0,3	1,4	0,6	0,7	37	1.327

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

2021 und 2022 wurden jeweils 2 Transaktionen beurkundet.

3.8.3.5 Gewerbe

(bebaute Grundstücke, Gewerbe, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2021 und 2022**)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Nutzfläche [m ²]
Alle Lagen	10	1,1	-1,4	3,2	1,3	1,7	20	2.357

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.

2021 und 2022 wurden jeweils 5 Transaktionen beurkundet.

3.8.3.6 Einfamilienwohnhäuser

(Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, geeignete Kaufverträge, **Daten 2022**)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1.000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Für Einfamilienhäuser werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.8.8.2, S. 91) 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	6	-0,4	-1,3	0,7	-0,6	0,7	..

Hierbei handelt es sich überwiegend um Baujahre vor 1949 in sehr guter Lage im nordwestlichen Innenstadtbereich. Die eingeflossenen Gebäude besitzen eine mittlere Wohnfläche von 164 m² sowie eine mittlere Grundstücksgröße von 273 m².

3.8.3.6.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
2022							
bis 1949	35	-0,1	-2,1	2,3	0,0	1,2	25 Jahre
1950 - 1977	34	0,3	-1,6	2,6	0,2	1,1	30 Jahre
1978 - 1990	6	0,2	-0,6	0,7	0,3	0,5	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	7	1,5	0,4	2,3	1,5	0,8	
Neubau	2	..	..	..	..	..
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	11	-0,3	-1,3	0,7	-0,5	0,6	25 Jahre
1950 - 1977	15	0,1	-2,1	2,2	0,0	1,1	30 Jahre
1978 - 1990	5	0,2	-0,6	0,7	0,4	0,5	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	4	1,2	0,4	2,3	1,0	0,9	
Neubau	2	..	..	..	..	..
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	27	0,1	-2,6	2,5	0,1	1,6	25 Jahre
1950 - 1977	22	0,3	-1,6	2,6	0,2	1,3	30 Jahre
1978 - 1990	2	1,8	0,3	3,3	1,8	2,1	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	4	2,5	1,5	4,6	2,0	1,4	
Neubau	0	-	-	-	-	-	

3.8.3.6.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

(90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
2022							
bis 1949	45	0,6	-1,4	4,1	0,5	1,3	25 Jahre
1950 - 1977	49	0,3	-1,5	2,3	0,3	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	13	0,4	-0,7	2,0	0,3	0,8	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	33	0,9	0,1	1,9	0,9	0,5	
Neubau	3	0,4	-0,1	1,2	0,1	0,7	
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	28	0,5	-1,4	3,5	0,4	1,3	25 Jahre
1950 - 1977	28	0,1	-2,0	2,2	0,1	1,0	30 Jahre
1978 - 1990	6	0,3	-1,4	1,7	0,6	1,1	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	18	0,8	0,1	1,5	0,8	0,4	
Neubau	0	-	-	-	-	-	
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	20	0,5	-1,4	3,7	0,4	1,3	25 Jahre
1950 - 1977	21	0,4	-0,8	2,3	0,3	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	8	0,2	-0,7	2,0	0,1	0,9	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	18	1,2	0,1	2,1	1,2	0,6	
Neubau	2	..	..	..	..	..

3.8.3.7 Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Für Eigentumswohnungen werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.8.8.3, S. 93)
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	An- zahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard- abweichung	Restnutzungs- dauer (RND)
2022							
bis 1949	69	-0,5	-2,5	1,7	-0,5	1,0	25 Jahre
1950 - 1977	50	0,4	-1,6	2,1	0,4	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	10	1,0	-0,4	2,7	0,7	0,9	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	34	0,3	-0,2	1,0	0,4	0,3	
Neubau	23	-0,2	-0,9	0,5	-0,2	0,3	
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	35	-0,2	-2,2	1,7	-0,1	1,1	25 Jahre
1950 - 1977	31	0,3	-0,9	2,1	0,2	0,8	30 Jahre
1978 - 1990	4	0,8	-0,4	2,2	0,6	1,1	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	18	0,2	-0,2	0,7	0,1	0,3	
Neubau	20	-0,2	-0,8	0,5	-0,2	0,3	
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	34	-0,6	-2,2	2,1	-0,8	1,0	25 Jahre
1950 - 1977	18	0,6	-0,7	2,1	0,7	0,8	30 Jahre
1978 - 1990	6	1,1	0,1	2,7	0,8	0,9	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	15	0,5	0,0	1,0	0,6	0,3	
Neubau	5	-0,5	-1,3	0,7	-0,6	0,8	

3.8.3.7.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
2022							
bis 1949	31	-1,0	-2,4	0,4	-1,1	0,7	25 Jahre
1950 - 1977	76	1,1	-1,6	4,3	0,9	1,3	30 Jahre
1978 - 1990	20	0,8	-0,3	2,6	0,6	0,8	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	25	0,7	-0,2	1,7	0,7	0,5	
Neubau	21	0,3	-0,2	0,6	0,3	0,2	
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	17	-0,9	-1,6	-0,1	-1,1	0,4	25 Jahre
1950 - 1977	44	0,9	-1,6	4,3	0,7	1,4	30 Jahre
1978 - 1990	10	0,4	-0,3	2,6	0,0	0,9	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	12	0,6	-0,2	1,3	0,7	0,5	
Neubau	18	0,3	-0,2	0,6	0,3	0,3	
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	13	-1,2	-2,4	0,1	-1,2	0,8	25 Jahre
1950 - 1977	31	1,4	-0,4	3,5	1,3	1,0	30 Jahre
1978 - 1990	10	1,1	0,0	2,1	1,1	0,7	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	13	0,9	0,3	1,7	0,7	0,5	
Neubau	3	0,2	0,0	0,3	0,2	0,2	

3.8.3.7.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
2022							
bis 1949	30	-0,6	-4,3	2,9	-0,8	1,8	25 Jahre
1950 - 1977	209	0,5	-1,8	2,8	0,4	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	12	-0,3	-1,2	0,7	-0,2	0,7	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	161	0,4	-0,4	1,4	0,4	0,5	
Neubau	202	0,4	-0,4	1,1	0,4	0,3	
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	14	-0,7	-3,5	6,3	-1,3	2,5	25 Jahre
1950 - 1977	96	0,3	-1,8	3,0	0,2	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	8	-0,2	-1,1	0,7	-0,2	0,7	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	85	0,3	-0,5	1,2	0,2	0,4	
Neubau	152	0,4	-0,3	0,9	0,4	0,2	
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	15	0,0	-2,4	2,2	0,2	1,4	25 Jahre
1950 - 1977	111	0,6	-0,9	2,5	0,5	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	5	-0,1	-1,2	1,5	0,2	1,1	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	70	0,6	-0,3	1,5	0,6	0,5	
Neubau	53	0,5	-0,5	1,4	0,6	0,5	

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	22,0	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 15 €/m ² NF, 234.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.000 m ² Fläche, Bodenrichtwert 540 €/m ² , 2.160.000 € Bodenwert, RND 25 Jahre						
Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel	2,25	4,25	5,00	14,5	16,0	20,5	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 17 €/m ² NF, 550.800 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 7.000 m ² Fläche, Bodenrichtwert 540 €/m ² , 3.780.000 € Bodenwert, RND 25 Jahre						
Gewerbe/ Werkstätten	3,50	4,50	5,25	12,5	13,5	15,0	30-40 Jahre
Anforderungen:	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	2.500 m ² NF, monatliche Miete 10 €/m ² NF, 300.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 3.750 m ² Fläche, Bodenrichtwert 360 €/m ² , 1.350.000 € Bodenwert, RND 20 Jahre						
Pflegeheim	3,00	4,00	5,00	16,5	19,5	23,0	40-50 Jahre
Anforderungen:	ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m ² NF, monatliche Miete 15 €/m ² NF, 1.350.000 € 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	2,75	4,00	4,75	15,5	17,0	20,5	40-50 Jahre
Anforderungen:	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge, > 130 Zimmer						
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	2,25	3,25	4,50	17,0	21,0	24,5	30-40 Jahre
Anforderungen:	Hallenfläche > 10.000 m ² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe > 10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	10.000 m ² NF, monatliche Miete 7 €/m ² NF, 840.000 € Jahresrohertrag, 10 % BWK, 20.000 m ² Fläche, Bodenrichtwert 280 €/m ² , 5.600.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Studentenwohnheim/ Mikroappartements	2,75	3,25	3,75	21,0	23,0	25,5	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 Gebäudefaktoren

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 (Gebäudefaktor), zu beziehen.

Da die Entwicklung 2022 in den beiden Halbjahren deutlich voneinander abweicht, werden die Mittelwerte für die beiden Halbjahre separat dargestellt (s. auch Vorwort S. 6 ff. und 3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2022 S. 14). Insbesondere bei niedrigem Stichprobenumfang sind diese Gebäudefaktoren mit Vorsicht zu beurteilen, einer kritischen Würdigung zu unterziehen sowie mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen. Die Stichprobenbereinigung wurde für 2022 und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnungen), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

Gebäudefaktoren nach Baujahren

	Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- ab- weichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Baujahr vor 1919								
2022	37	3.908	1.909	6.087	3.927	1.062	30	505
1. HJ	20	3.924	2.521	5.518	3.878	951	30	445
2. HJ	16	3.751	1.909	5.816	3.635	1.104	29	589
Baujahr 1919 – 1949								
2022	9	3.730	1.646	10.348	2.677	2.623	30	417
1. HJ	4	3.151	1.646	4.663	3.148	1.323	31	465
2. HJ	4	2.655	2.528	2.791	2.650	110	28	399
Baujahr 1950 – 1977								
2022	27	4.044	2.301	6.661	3.705	1.219	33	651
1. HJ	19	3.912	2.301	6.661	3.584	1.183	33	640
2. HJ	8	4.357	2.447	6.016	4.315	1.327	35	675
Baujahr 1978 – 1990								
2022	1	..	..	..	..	..	..	..
1. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
2. HJ	1	..	..	..	..	..	..	..
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten								
2022	2	..	..	..	..	..	..	..
1. HJ	2	..	..	..	..	..	..	..
2. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
Baujahr Neubauten								
2022	1	..	..	..	..	..	..	..
1. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
2. HJ	1	..	..	..	..	..	..	..

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr vor 1919 – 2022	5,4	32,4	29,7	29,7	2,7
1. Halbjahr	0,0	30,0	40,0	30,0	0,0
2. Halbjahr	12,5	31,3	18,8	31,3	6,3
Baujahr 1919-1949 – 2022	11,1	0,0	88,9	0,0	0,0
1. Halbjahr	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
2. Halbjahr	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Baujahr 1950-1977 – 2022	7,4	40,7	51,9	0,0	0,0
1. Halbjahr	0,0	42,1	57,9	0,0	0,0
2. Halbjahr	25,0	37,5	37,5	0,0	0,0
Baujahr 1978-1990 – 2022	..	..	..	..	..
1. Halbjahr	-	-	-	-	-
2. Halbjahr	..	..	..	..	..
BJ ab 1991 o. Neubau – 2022	..	..	..	..	..
1. Halbjahr	..	..	..	..	..
2. Halbjahr	-	-	-	-	-
Neubau - 2022	..	..	..	..	..
1. Halbjahr	-	-	-	-	-
2. Halbjahr	..	..	..	..	..

Gebäudefaktoren nach Lagen

	Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- ab- weichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Sehr gute Lage								
2022	8	6.778	4.668	10.348	5.819	1.926	32	783
HJ 1	3	9.624	7.798	12.532	8.543	2.546	36	863
HJ 2	5	5.507	4.668	5.822	5.791	496	31	737
Gehobene Lage								
2022	24	4.677	3.121	6.661	4.539	1.026	32	643
HJ 1	15	4.921	3.158	6.661	4.911	997	32	631
HJ 2	8	4.044	3.121	5.406	4.017	775	31	699
Mittlere Lage								
2022	33	3.271	1.646	5.212	3.125	784	30	467
HJ 1	24	3.400	1.646	5.212	3.358	816	31	482
HJ 2	9	2.930	2.447	4.006	2.677	603	29	430
Einfache Lage								
2022	10	2.937	1.796	3.790	2.866	573	29	542
HJ 1	6	2.870	1.796	3.790	2.735	714	29	343
HJ 2	4	3.038	2.584	3.343	3.113	337	29	840
Sehr einfache Lage								
2022	1	..	..	..	..	..	..	..
HJ 1	0	-	-	-	-	-	-	-
HJ 2	1	..	..	..	..	..	..	..

Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]

	vor 1918	1919- 1949	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 o. Neu	Neubau
Sehr gute Lage – 2022	37,5	12,5	37,5	12,5	0,0	0,0
1. Halbjahr	33,3	33,3	33,3	0,0	0,0	0,0
2. Halbjahr	40,0	0,0	40,0	20,0	0,0	0,0
Gehobene Lage – 2022	54,2	0,0	45,8	0,0	0,0	0,0
1. Halbjahr	46,7	0,0	53,3	0,0	0,0	0,0
2. Halbjahr	62,5	0,0	37,5	0,0	0,0	0,0
Mittlere Lage – 2022	33,3	24,2	39,4	0,0	3,0	0,0
1. Halbjahr	33,3	16,7	45,8	0,0	4,2	0,0
2. Halbjahr	33,3	44,4	22,2	0,0	0,0	0,0
Einfache Lage – 2022	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1. Halbjahr	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Halbjahr	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage – 2022	..	..	..	..	..	..
1. Halbjahr	-	-	-	-	-	-
2. Halbjahr	..	..	..	..	..	..

3.8.4.2 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Gebäudefaktoren nach Baujahren

	Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- ab- weichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Baujahr vor 1919								
2022	0	-	-	-	-	-	-	-
1. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
2. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
Baujahr 1919 – 1949								
2022	28	5.450	3.092	8.130	5.233	1.293	29	98
1. HJ	12	5.596	4.384	7.500	5.219	970	29	100
2. HJ	14	5.327	3.160	8.130	5.305	1.340	28	97
Baujahr 1950 – 1977								
2022	27	5.382	3.541	7.629	5.439	986	31	119
1. HJ	19	5.182	2.535	7.922	5.439	1.573	30	118
2. HJ	12	5.226	4.038	6.404	5.263	889	32	117
Baujahr 1978 – 1990								
2022	8	4.540	3.187	6.186	4.494	822	38	133
1. HJ	4	5.003	4.386	6.561	4.532	1.044	37	149
2. HJ	5	4.575	3.187	6.186	4.545	1.082	38	129
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten								
2022	14	5.626	4.460	6.643	5.550	675	53	137
1. HJ	7	6.373	5.393	7.801	5.950	956	54	133
2. HJ	9	5.493	4.460	6.629	5.290	753	53	140
Baujahr Neubauten								
2022	2	..	..	..	..	..	..	..
1. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
2. HJ	2	..	..	..	..	..	..	..

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr vor 1919 – 2022	-	-	-	-	-
1. Halbjahr	-	-	-	-	-
2. Halbjahr	-	-	-	-	-
Baujahr 1919-1949 – 2022	7,1	64,3	28,6	0,0	0,0
1. Halbjahr	8,3	66,7	25,0	0,0	0,0
2. Halbjahr	7,1	64,3	28,6	0,0	0,0
Baujahr 1950-1977 – 2022	7,4	25,9	55,6	11,1	0,0
1. Halbjahr	5,3	21,1	63,2	10,5	0,0
2. Halbjahr	8,3	33,3	41,7	16,7	0,0
Baujahr 1978-1990 – 2022	0,0	12,5	50,0	37,5	0,0
1. Halbjahr	25,0	25,0	50,0	0,0	0,0
2. Halbjahr	0,0	0,0	40,0	60,0	0,0
BJ ab 1991 o. Neubau – 2022	0,0	7,1	92,9	0,0	0,0
1. Halbjahr	0,0	14,3	85,7	0,0	0,0
2. Halbjahr	0,0	11,1	88,9	0,0	0,0
Neubau – 2022	..	..	..	..	..
1. Halbjahr	-	-	-	-	-
2. Halbjahr	..	..	..	..	..

Gebäudefaktoren nach Lagen

	Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- ab- weichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Sehr gute Lage								
2022	7	8.503	4.241	15.493	6.561	4.441	33	169
HJ 1	3	6.154	5.439	6.561	6.462	621	33	179
HJ 2	4	10.265	4.241	15.493	10.663	5.434	34	163
Gehobene Lage								
2022	27	5.798	4.200	7.922	5.283	1.100	32	105
HJ 1	15	6.089	4.466	7.922	5.820	1.290	32	101
HJ 2	12	5.433	4.200	6.555	5.259	694	33	109
Mittlere Lage								
2022	42	5.171	3.092	7.629	5.342	1.064	38	122
HJ 1	20	5.081	3.092	6.643	5.279	879	36	124
HJ 2	20	5.022	3.187	6.629	5.135	1.020	40	121
Einfache Lage								
2022	6	5.289	4.386	6.634	4.993	926	36	95
HJ 1	2	..	..	..	..	..	..	..
HJ 2	5	5.020	4.386	6.186	4.741	727	37	98
Sehr einfache Lage								
2022	0	-	-	-	-	-	-	-
HJ 1	0	-	-	-	-	-	-	-
HJ 2	0	-	-	-	-	-	-	-

Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]

	vor 1918	1919- 1949	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 ohne Neu	Neubau
Sehr gute Lage – 2022	0,0	57,1	28,6	14,3	0,0	0,0
1. Halbjahr	0,0	33,3	33,3	33,3	0,0	0,0
2. Halbjahr	0,0	75,0	25,0	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage – 2022	0,0	59,3	29,6	3,7	7,4	0,0
1. Halbjahr	0,0	60,0	26,7	6,7	6,7	0,0
2. Halbjahr	0,0	58,3	33,3	0,0	8,3	0,0
Mittlere Lage – 2022	0,0	19,0	35,7	9,5	35,7	0,0
1. Halbjahr	0,0	20,0	45,0	10,0	25,0	0,0
2. Halbjahr	0,0	20,0	25,0	10,0	45,0	0,0
Einfache Lage – 2022	0,0	0,0	50,0	50,0	0,0	0,0
1. Halbjahr	..	..	..	..	..	..
2. Halbjahr	0,0	0,0	40,0	60,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage – 2022	-	-	-	-	-	-
1. Halbjahr	-	-	-	-	-	-
2. Halbjahr	-	-	-	-	-	-

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 77 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: 2022)

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, z. B. den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (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

Für Mehrfamilienhäuser (Wohnen) lag der Ertragsfaktor 2021 bei 32,9, für gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser bei 31,0 und für Büro- und Verwaltungsgebäude bei 26,2. Da die Entwicklung 2022 in den beiden Halbjahren deutlich voneinander abweicht, werden die Mittelwerte für beide Halbjahre separat dargestellt. Insbesondere bei niedrigem Stichprobenumfang sind diese Ertragsfaktoren mit Vorsicht zu beurteilen, einer kritischen Würdigung zu unterziehen sowie mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen. Die Stichprobenbereinigung wurde für 2022 und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

Jahr	Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Std. abw.	Ø Rest-nutzungs-dauer [Jahre]	Ø Wohn-/Nutz-fläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)								
2022	73	31,4	16,7	47,3	30,8	7,7	33	758
1. Halbjahr	44	33,2	18,5	47,3	32,7	7,9	33	785
2. Halbjahr	28	28,9	18,1	40,2	28,8	6,2	33	729
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)								
2022	49	29,8	13,4	50,5	28,5	8,0	33	851
1. Halbjahr	28	31,1	13,4	44,8	30,9	7,7	33	908
2. Halbjahr	19	26,1	15,8	39,0	25,4	5,3	34	817
Büro- und Verwaltungsgebäude								
2022	12	26,5	16,7	35,4	26,0	6,7	37	6.811
1. Halbjahr	9	26,6	16,7	35,2	28,0	6,7	39	8.768
2. Halbjahr	4	29,5	21,4	39,6	28,4	9,5	29	2.259

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
MFH Wohnen – 2022	6,8	31,5	45,2	15,1	1,4
1. Halbjahr	-	36,4	50,0	13,6	-
2. Halbjahr	17,9	25,0	35,7	17,9	3,6
MFH gemischt gen. – 2022	6,1	30,6	38,8	12,2	12,2
1. Halbjahr	3,6	28,6	50,0	7,1	10,7
2. Halbjahr	5,3	36,8	26,3	15,8	15,8
Büro u. Verwaltung – 2022	41,7	16,7	16,7	25,0	-
1. Halbjahr	44,4	11,1	11,1	33,3	-
2. Halbjahr	25,0	25,0	50,0	-	-

Beim Ertragsfaktor für **Mehrfamilienhäuser (Wohnen)** setzt sich die kontinuierliche Steigerung der Vorjahre (2021: 32,9, 2020: 29,3) im 1. Halbjahr 2022 (33,2) fort, im 2. Halbjahr ist der Ertragsfaktor allerdings deutlich gesunken (28,9). 2022 insgesamt ist daher der Ertragsfaktor auf 31,4 zurückgegangen. Die durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche war 2022 mit 758 m² etwas größer als 2021 (2021: 589 m², 2020: 793 m²²).

Bei **gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern** ist der Ertragsfaktor 2022 insgesamt mit 29,8 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken (2021: 31,0, 2020: 29,3). Auch in diesem Segment war im 1. Halbjahr noch ein minimaler Anstieg zu verzeichnen (31,1), während es im 2. Halbjahr zu einem spürbaren Rückgang kam (26,1). Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche ist 2022 mit rund 851 m² etwas über dem Niveau des Vorjahres (2021: 725 m², 2020: 1.081 m²).

Bei **Büro- und Verwaltungsgebäuden** war bereits 2021 ein leichter Rückgang des Ertragsfaktors zu verzeichnen (2020 26,2. 2019: 26,5), der sich 2022 fortsetzte (26,5). Während im 1. Halbjahr 2022 ein Drittel der Objekte aus einfachen Lagen stammte, flossen im 2. Halbjahr 2022 keine Verkäufe aus diesen Lagen in die Statistik ein. Die durchschnittliche Nutzfläche ist 2022 mit rund 6.811 m² gegenüber den Vorjahren (2021: 12.523 m², 2020: 14.989 m²) ebenfalls weiter gesunken. Die Mittelwerte der Ertragsfaktoren für das 1. und 2. Halbjahr 2022 spiegeln daher nicht die allgemeine Entwicklung am Markt wider. Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind allerdings stets einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen: Für solche Daten wird generell ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

3.8.5.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
5	26,1	20,7	31,7	26,9	4,0	23	456
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
3	33,1	16,7	54,2	28,2	19,2	22	502
Büro- und Verwaltungsgebäude							
3	25,0	15,1	36,8	23,2	10,9	24	3.767

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	0,0	0,0	33,3
Gehoben	40,0	66,7	0,0
Mittel	40,0	33,3	66,7
Einfach	20,0	0,0	0,0
Sehr einfach	0,0	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. Eine Aufteilung auf die beiden Halbjahre ist aufgrund der niedrigen Fallzahlen nicht möglich.

3.8.5.3 Einfamilienwohnhäuser

(Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, geeignete Kaufverträge, **Daten 2022**)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV;
0,5 % nicht umlegbare Kosten

3.8.5.3.1 Zentrale Lage

(100%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung
Alle	6	80,8	49,4	113,6	79,6	23,2

Überwiegend Baujahr vor 1949 in sehr guter Lage im nordwestlichen Innenstadtbereich, mittlere Wohnfläche: 164 m², mittlere Grundstücksgröße: 273 m².

3.8.5.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung
2022						
bis 1949	37	41,5	22,7	71,1	38,6	11,5
1950 - 1977	33	46,1	25,6	67,6	46,2	11,1
1978 - 1990	6	37,5	25,3	43,1	40,3	7,0
ab 1991 o. Neubau	7	32,9	18,7	46,8	33,9	8,2
Neubau	2	..	..	..	..	..
1. Halbjahr 2022						
bis 1949	11	40,2	26,5	55,9	41,0	8,4
1950 - 1977	14	50,5	30,6	71,6	51,5	12,8
1978 - 1990	5	42,9	32,9	56,2	42,9	8,5
ab 1991 o. Neubau	4	41,3	32,3	52,0	40,4	9,7
Neubau	1	..	..	..	..	..
2. Halbjahr 2022						
bis 1949	26	42,4	22,7	72,3	38,0	13,4
1950 - 1977	21	43,2	22,4	67,6	44,5	11,3
1978 - 1990	2	..	..	..	..	..
ab 1991 o. Neubau	4	29,4	18,7	34,7	32,1	7,4
Neubau	1	..	..	..	..	..

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

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung
2022						
bis 1949	43	34,6	17,3	53,7	34,7	8,7
1950 - 1977	54	40,4	17,4	73,8	39,8	12,2
1978 - 1990	14	34,9	23,4	46,2	34,1	6,5
ab 1991 o. Neubau	35	41,9	28,0	55,2	43,1	7,1
Neubau	3	62,0	46,0	72,5	67,4	14,0
1. Halbjahr 2022						
bis 1949	24	35,4	20,8	53,7	34,9	8,3
1950 - 1977	30	41,0	17,4	71,4	40,6	12,5
1978 - 1990	6	37,0	31,1	46,2	36,4	5,4
ab 1991 o. Neubau	16	43,9	36,7	53,2	43,9	5,4
Neubau	0	-	-	-	-	-
2. Halbjahr 2022						
bis 1949	20	33,4	17,3	47,3	33,9	8,8
1950 - 1977	21	37,0	20,5	48,9	38,3	8,1
1978 - 1990	8	33,4	23,4	44,4	32,2	7,1
ab 1991 o. Neubau	19	40,3	28,0	55,2	40,1	8,1
Neubau	2	..	..	..	..	..

3.8.5.4 Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV;
0,5 % nicht umlegbare Kosten

3.8.5.4.1 Zentrale Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung
2022						
bis 1949	65	57,2	34,4	85,4	56,5	11,8
1950 - 1977	50	54,9	40,1	73,5	54,1	8,1
1978 - 1990	11	49,4	33,3	66,4	47,3	10,5
ab 1991 o. Neubau	35	59,3	40,8	81,5	58,2	11,0
Neubau	25	81,2	65,3	105,8	80,5	12,9
1. Halbjahr 2022						
bis 1949	35	56,1	34,4	86,3	54,7	13,4
1950 - 1977	32	57,1	47,1	73,5	55,1	7,5
1978 - 1990	4	51,2	38,1	60,6	53,1	10,6
ab 1991 o. Neubau	20	66,7	44,5	92,3	67,1	13,6
Neubau	20	80,1	65,3	103,2	79,8	11,3
2. Halbjahr 2022						
bis 1949	31	59,4	34,7	76,7	60,9	10,7
1950 - 1977	17	49,2	29,6	61,1	49,6	7,6
1978 - 1990	7	48,4	33,3	66,4	47,3	11,2
ab 1991 o. Neubau	14	52,9	45,1	61,1	52,9	5,5
Neubau	5	90,2	66,9	118,0	81,8	25,0

3.8.5.4.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung
2022						
bis 1949	32	52,8	35,5	71,4	54,2	9,7
1950 - 1977	72	40,7	21,5	63,2	39,4	10,0
1978 - 1990	19	36,8	21,6	56,0	35,1	9,1
ab 1991 o. Neubau	26	51,8	30,1	78,8	51,0	11,6
Neubau	20	69,6	60,6	84,3	69,8	6,7
1. Halbjahr 2022						
bis 1949	18	54,2	38,8	69,2	55,2	8,3
1950 - 1977	42	42,5	21,5	64,0	42,5	10,4
1978 - 1990	11	42,0	21,6	62,4	40,0	13,3
ab 1991 o. Neubau	11	50,1	33,7	63,0	51,1	8,7
Neubau	18	70,1	60,6	89,1	69,4	8,3
2. Halbjahr 2022						
bis 1949	14	51,1	35,5	71,4	50,9	11,4
1950 - 1977	29	37,6	24,0	58,8	35,3	8,5
1978 - 1990	9	34,0	25,6	41,9	33,7	5,2
ab 1991 o. Neubau	14	51,2	30,1	68,1	50,2	12,0
Neubau	3	73,4	69,9	77,3	73,1	3,7

3.8.5.4.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung
2022						
bis 1949	30	39,0	12,2	57,5	37,3	12,7
1950 - 1977	216	36,4	15,2	60,6	36,8	8,1
1978 - 1990	14	41,9	27,6	53,4	42,0	8,9
ab 1991 o. Neubau	0	-	-	-	-	-
Neubau	212	58,7	41,7	84,4	57,9	8,1
1. Halbjahr 2022						
bis 1949	13	45,2	15,0	57,5	48,3	13,0
1950 - 1977	91	37,4	20,8	53,5	38,2	6,1
1978 - 1990	8	44,6	35,9	53,4	44,5	5,8
ab 1991 o. Neubau	0	-	-	-	-	-
Neubau	155	58,9	42,7	80,0	58,2	6,6
2. Halbjahr 2022						
bis 1949	16	35,7	23,5	56,0	33,3	9,2
1950 - 1977	120	35,9	21,0	64,1	35,1	8,6
1978 - 1990	5	40,0	27,6	53,0	33,9	12,1
ab 1991 o. Neubau	0	-	-	-	-	-
Neubau	54	57,7	33,5	84,8	57,0	10,7

3.8.5.5 Mehrfamilienhäuser

(Geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhäuser, 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

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
2022						
bis 1949	23	35,5	26,8	55,1	33,6	7,7
1950 - 1977	21	34,6	20,7	51,7	35,0	8,0
1978 - 1990	0	-	-	-	-	-
ab 1991 o. Neubau	0	-	-	-	-	-
Neubau	0	-	-	-	-	-
1. Halbjahr 2022						
bis 1949	13	41,9	28,8	60,6	39,7	11,3
1950 - 1977	14	40,7	24,6	69,0	37,2	10,4
2. Halbjahr 2022						
bis 1949	12	32,4	26,8	39,4	32,3	4,7
1950 - 1977	7	26,5	20,7	31,6	27,1	3,6

3.8.5.5.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard-abweichung
2022						
bis 1949	4	37,4	31,0	43,7	37,4	6,1
1950 - 1977	6	26,8	22,6	33,7	25,6	4,3
1978 - 1990	0	-	-	-	-	-
ab 1991 o. Neubau	0	-	-	-	-	-
Neubau	0	-	-	-	-	-
1. Halbjahr 2022						
bis 1949	2	..	..	..	..	..
1950 - 1977	4	32,8	26,2	41,3	31,8	6,5
2. Halbjahr 2022						
bis 1949	3	45,2	31,0	71,2	33,4	22,5
1950 - 1977	3	23,7	22,6	25,0	23,4	1,2

3.8.5.5.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard- abweichung
2022						
bis 1949	46	27,0	18,1	37,1	26,3	5,0
1950 - 1977	19	27,3	16,7	42,8	28,3	7,7
1978 - 1990	1	..	..	..	..	..
ab 1991 o. Neubau	1	..	..	..	..	..
Neubau	1	..	..	..	..	..
1. Halbjahr 2022						
bis 1949	30	28,5	18,5	39,8	28,6	5,3
1950 - 1977	15	30,9	16,7	44,1	30,4	9,2
2. Halbjahr 2022						
bis 1949	16	24,4	18,1	31,4	24,1	3,8
1950 - 1977	5	21,4	18,0	24,0	22,3	2,3

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 (insbesondere Gesamtnutzungsdauer) erst nach Vorliegen der neuen NHK (frühestens zum 01.01.2024) 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 werden frühestens im MB 2025 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. 52) berücksichtigt.
- Es wurden nur Kaufverträge mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. € herangezogen (Ausnahme: 3.8.6.4, Seite 81, 3.8.6.5, Seite 82).
- Die Außenanlagen wurden abhängig von Gebäudetyp und Grundstücksgröße in Ansatz gebracht:
 - Reihenmittelhäuser bis 250 m² Grundstücksgröße: 3% der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
 - Reihenhäuser/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 höhere R^2 -Werte 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.

Da die Marktentwicklung 2022 nicht mit 2021 vergleichbar war, wurden nur die Daten aus dem Jahr 2022 in die Stichprobe einbezogen. In einigen Teilmärkten war daher die Stichprobe sehr klein, die Werte sind einer kritischen Würdigung zu unterziehen. Für die mittlere Lage wurde unterhalb der Diagramme jeweils der durchschnittliche Sachwertfaktor sowie die Anzahl der eingeflossenen Transaktionen in der mittleren Lage für das 1. und 2. Halbjahr 2022 angegeben. Bei Reihenhäusern/Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäusern ist festzustellen, dass der durchschnittliche Sachwertfaktor im 2. Halbjahr niedriger liegt als im 1. Halbjahr. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den hochpreisigen Einfamilienhäusern ist diese Entwicklung noch nicht zu beobachten.

3.8.6.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

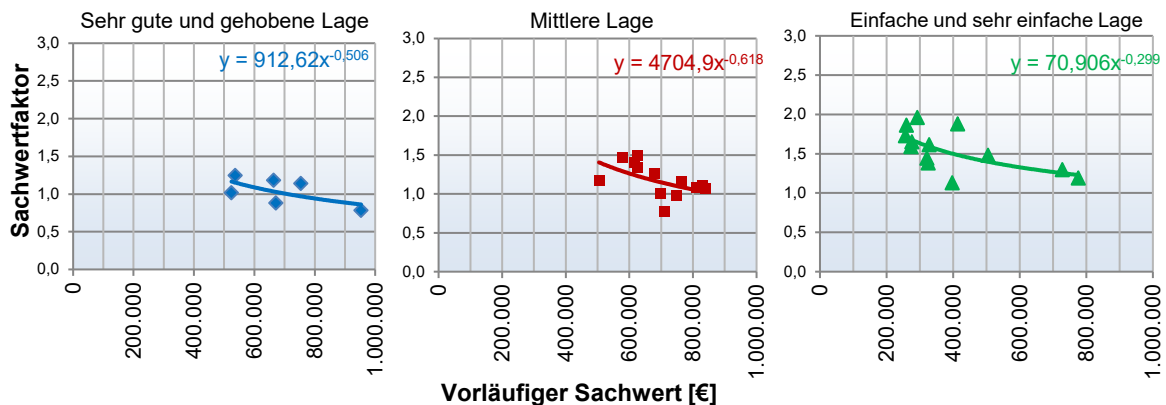
(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, 90%-Stichprobe, **Daten 2022**)

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

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			
250.000			1,72
300.000			1,63
350.000			1,56
400.000			1,50
450.000		1,51	1,45
500.000	1,19	1,41	
550.000	1,14	1,33	
600.000	1,09	1,26	
650.000	1,04	1,20	
700.000	1,01		
Kauffälle			
	6	13	13
Bestimmtheitsmaß R²			
	0,38	0,26	0,41
Ø Sachwertfaktor			
	1,04	1,18	1,56
Ø vorläufiger Sachwert [€]			
	680.000	690.000	400.000
Ø Grundstücksgröße [m²]			
	450	600	380
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	<= 550 m ²	<= 550 m ²	<= 550 m ²
Ø BRW [€/m²]			
	1.167	941	601
(BRW Minimum – Maximum)*			
	(1.100 – 1.200)	(790 – 1.000)	(440 – 890)
Ø RND [Jahre]			
	27	28	30
Ø BGF [m²]			
	343	300	298
Ø Wohnfläche [m²]			
	171	147	136
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]			
	16.950	18.400	15.150
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]			
	4,7	5,0	4,7
Ø Wert Nebengebäude [€]			
	0,00	0,00	9.249,69**
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP			
	75,15	66,33	38,39
Ø Gebädefaktor [€/m²]			
	4.300	5.960	4.160
(bereinigter KP/Wohnfläche)			
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]*			
	3.450 – 6.750	3.050 – 9.350	2.100 – 5.300

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise

** 2 Verkäufe mit Nebengebäude



Mittlere Lage, Ø Sachwertfaktor

1. Halbjahr 1,15 (5 Transaktionen)
2. Halbjahr: 1,20 (8 Transaktionen)

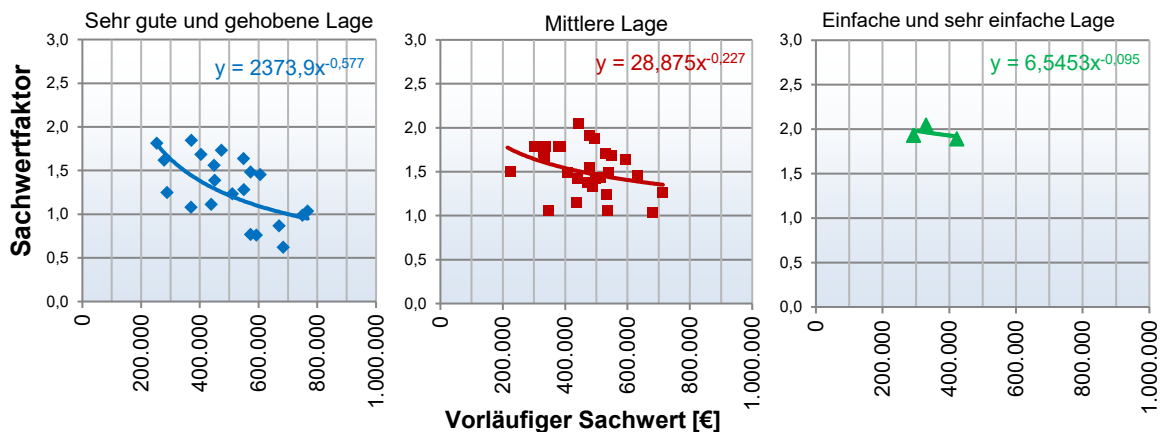
3.8.6.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 90%-Stichprobe, Daten 2022)

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

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			
250.000	1,82	1,72	2,01
300.000	1,64	1,65	1,98
350.000	1,50	1,59	1,95
400.000	1,39	1,54	1,92
450.000	1,30	1,50	
500.000	1,22	1,47	
550.000	1,16	1,44	
600.000	1,10	1,41	
650.000	1,05	1,38	
700.000	1,01		
Kauffälle			
	21	28	3
Bestimmtheitsmaß R²			
	0,34	0,10	0,19
Ø Sachwertfaktor			
	1,30	1,52	1,96
Ø vorläufiger Sachwert [€]			
	500.000	470.000	350.000
Ø Grundstücksgröße [m²]			
	290	320	400
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m²]			
	1.229	926	583
(BRW Minimum – Maximum)*			
	(1.200 – 1.500)	(790 – 1.000)	(510 - 650)
Ø RND [Jahre]			
	33	40	31
Ø BGF [m²]			
	247	234	208
Ø Wohnfläche [m²]			
	132	126	122
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	80 – 200 m ²	80 – 200 m ²	80 – 200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]			
	11.450	10.950	10.950
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]			
	3,9	3,8	4,3
Ø Wert Nebengebäude [€]			
	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP			
	59,32	42,08	33,27
Ø Gebädefaktor [€/m²]			
	4.850	5.700	5.830
(bereinigter KP/Wohnfläche)			
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]*			
	2.700 – 7.000	3.700 – 11.650	4.850 – 7.050

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



Mittlere Lage, Ø Sachwertfaktor

1. Halbjahr 1,60 (16 Transaktionen)
2. Halbjahr: 1,41 (12 Transaktionen)

3.8.6.3 Reihemittelhäuser

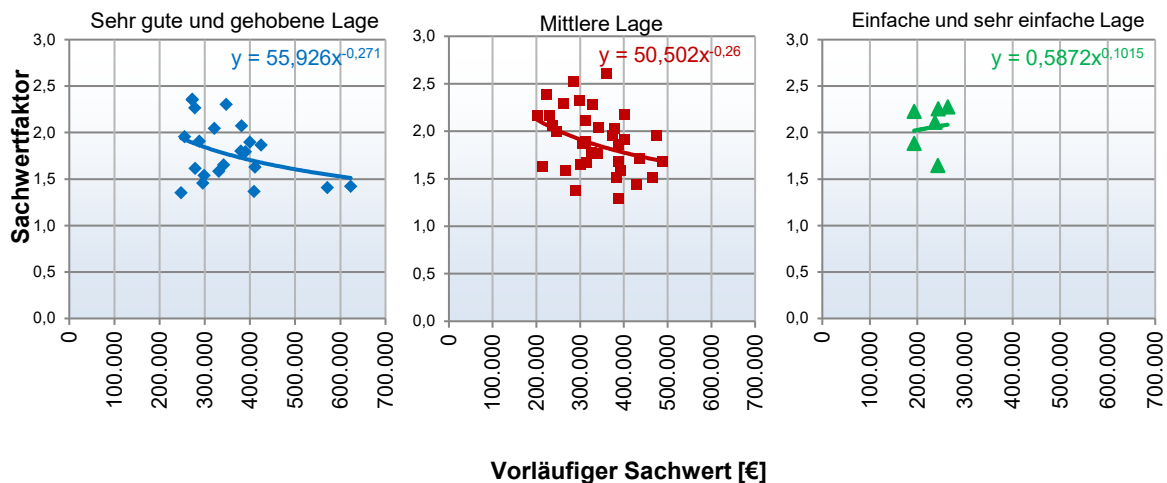
(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, 90%-Stichprobe, **Daten 2022**)

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

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			1,97
200.000		2,11	2,03
250.000	1,93	1,99	2,07
300.000	1,83	1,90	
350.000	1,76	1,83	
400.000	1,70	1,77	
450.000	1,64	1,71	
500.000	1,60	1,67	
550.000	1,56		
600.000	1,52		
650.000	1,49		
700.000			
Kauffälle	22	35	6
Bestimmtheitsmaß R ²	0,13	0,12	0,01
Ø Sachwertfaktor	1,80	1,90	2,07
Ø vorläufiger Sachwert [€]	360.000	340.000	230.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	190	190	190
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.264	937	567
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.200 – 2.300)	(810 – 1.000)	(550 - 610)
Ø RND [Jahre]	32	39	35
Ø BGF [m ²]	210	229	213
Ø Wohnfläche [m ²]	117	127	105
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80 – 200 m ²	80 – 200 m ²	80 – 200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	7.150	8.150	6.800
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	3,1	3,1	3,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	574,47**	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	39,38	29,56	23,35
Ø Gebäudefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	5.380	5.020	4.650
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]	3.150 – 7.150	3.100 – 6.650	2.800 – 6.200

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise

** 1 Verkauf mit Nebengebäude



Mittlere Lage, Ø Sachwertfaktor

1. Halbjahr 2,05 (20 Transaktionen)
2. Halbjahr: 1,76 (14 Transaktionen)

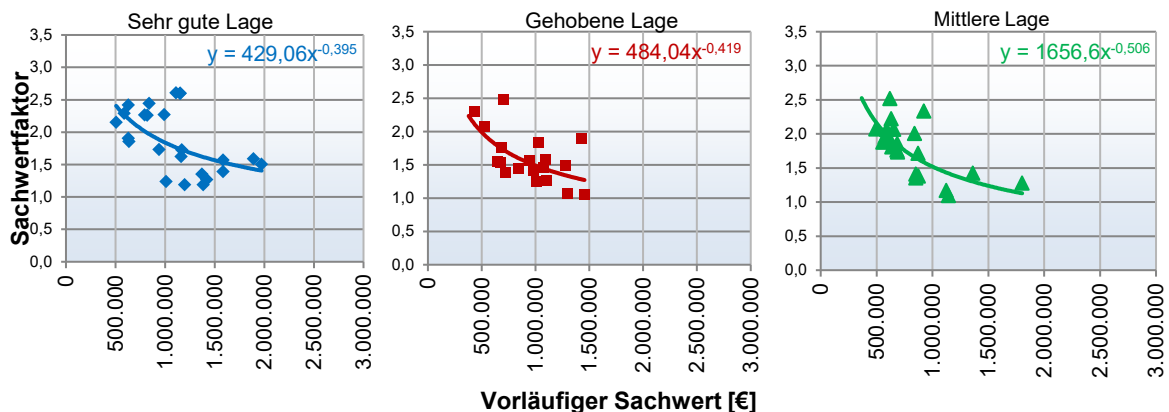
3.8.6.4 Einfamilienhäuser mit einem bereinigten Kaufpreis von 1,0 – 3,0 Mio. €

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, alle EFH-Nutzungen, 90%-Stichprobe, Daten 2022)

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
200.000 €			
400.000 €		2,18	2,42
600.000 €	2,24	1,84	1,97
800.000 €	2,00	1,63	1,71
1.000.000 €	1,83	1,48	1,52
1.200.000 €	1,70	1,37	1,39
1.400.000 €	1,60	1,29	1,29
1.600.000 €	1,52		
1.800.000 €	1,45		
2.000.000 €	1,39		
2.200.000 €			
2.400.000 €			
Kauffälle			
	24	19	23
Bestimmtheitsmaß R²			
	0,30	0,38	0,52
Ø Sachwertfaktor			
	1,88	1,60	1,78
Ø vorläufiger Sachwert [€]			
	1.110.000	940.000	810.000
Ø Grundstücksgröße [m²]			
	370	560	480
(Minimum [m²] – Maximum [m²])			
	150 – 700	100 – 950	200 – 1.300
Ø BRW [€/m²]			
	2.688	1.221	986
(BRW Minimum – Maximum)*			
	(1.400 – 6.300)	(1.200 – 1.600)	(790 – 1.300)
Ø RND [Jahre]			
	36	42	50
Ø BGF [m²]			
	382	375	363
Ø Wohnfläche [m²]			
	197	195	183
(Minimum [m²] – Maximum [m²])			
	150 – 300	100 – 300	100 – 300
Ø Wert Außenanlagen [€]			
	18.100	22.300	21.650
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]			
	4,0	4,5	4,3
Ø Wert Nebengebäude [€]			
	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP			
	43,55	43,83	32,54
Ø Gebädefaktor [€/m²]			
	10.500	7.790	7.820
(bereinigter KP/Wohnfläche)			
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]*			
	4.250 – 18.000	4.350 – 12.050	4.200 – 11.750

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



Mittlere Lage, Ø Sachwertfaktor

1. Halbjahr 1,53 (11 Transaktionen)
2. Halbjahr: 1,86 (12 Transaktionen)

In der mittleren Lage waren ca. 2/3 der veräußerten Einfamilienhäuser neueren Baujahres (ab 2000). Es liegen außerdem 19 Verkäufe mit Kaufpreisen über 3,0 Mio. € vor, die nicht in die Auswertung eingeflossen sind (sehr gute Lage: 14 Transaktionen, gehobene Lage: 3 Transaktionen, mittlere Lage: 2 Transaktionen).

3.8.6.5 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

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

Zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2022 wurden insgesamt 176 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Davon wurden 171 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden kann. Basierend auf diesen 171 Fällen (100 % Stichprobe) ergab sich ohne weitere Extremwertbereinigung:

2022 wurden insgesamt 8 Objekte mit einem Verkehrswert von über 10 Mio. € verkauft. Bei diesen liegt der mittlere SWF bei 1,33 (Spanne 0,77 bis 2,33). In diesem Segment ist kein Unterschied zwischen dem 1. und 2. Halbjahr 2022 zu erkennen.

Baujahre bis 1918

In dieser Baujahresklasse wurden die meisten Transaktionen beurkundet. 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.

2022				
Größe (WF/NF)	Lage			
bis 400 m ²	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	5	10	11	15
Mittelwert	2,33	1,00	1,22	1,34
Minimum	0,64	0,84	0,74	0,91
Maximum	4,90	1,20	1,80	1,88
400 - 1.000 m ²				
Anzahl	3	10	10	10
Mittelwert	0,78	0,94	1,13	1,47
Minimum	0,61	0,58	0,48	1,03
Maximum	0,89	1,56	1,62	2,12

1. Halbjahr 2022				
Größe (WF/NF)	Lage			
bis 400 m ²	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	3	7	8	10
Mittelwert	2,87	0,99	1,32	1,41
Minimum	0,64	0,84	0,98	1,04
Maximum	4,90	1,20	1,80	1,88
400 - 1.000 m ²				
Anzahl	1	5	6	5
Mittelwert	..	1,11	1,28	1,66
Minimum	..	0,93	0,93	1,19
Maximum	..	1,56	1,62	2,12

2. Halbjahr 2022				
Größe (WF/NF)	Lage			
bis 400 m ²	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	2	3	3	5
Mittelwert	..	1,04	0,93	1,20
Minimum	..	0,93	0,74	0,91
Maximum	..	1,12	1,25	1,41
400 - 1.000 m ²				
Anzahl	2	5	4	5
Mittelwert	..	0,76	0,89	1,27
Minimum	..	0,58	0,47	1,03
Maximum	..	0,95	1,10	1,71

Baujahre 1919 – 1949

Es wurden insgesamt 24 Objekte verkauft. 19 Objekte davon mit einer Wohn-/Nutzfläche von bis 400 m²; der Sachwertfaktor liegt bei diesen Verkäufen Ø 1,35 (Minimum 0,65 und Maximum 3,99).

Im 1. Halbjahr 2022 wurden 10 Fälle mit einem Sachwertfaktor von Ø 1,56 (Minimum 0,65 und Maximum 3,99) registriert.

Im 2. Halbjahr 2022 wurden 9 Fälle mit einem Sachwertfaktor von Ø 1,12 (Minimum 0,85 und Maximum 1,73) registriert.

Baujahre 1950 – 1977

Es liegen insgesamt 53 Fälle vor. Der Sachwertfaktor liegt für diese 53 Objekte im Mittel bei 1,14. In dieser Baujahresklasse zeigt sich, dass insbesondere Objekte bis 1.000 m² Wohn-/Nutzfläche in gehobenen und mittleren Lagen gehandelt werden.

	2022		1. Halbjahr 2022		2. Halbjahr 2022	
Größe (WF/NF)	Lage		Lage		Lage	
bis 1000 m ²	gehoben	mittel	gehoben	mittel	gehoben	mittel
Anzahl	16	24	11	17	5	7
Mittelwert	0,99	1,22	1,02	1,33	0,91	0,95
Minimum	0,70	0,65	0,71	0,79	0,70	0,65
Maximum	1,74	2,57	1,74	2,57	1,41	1,33

Baujahre ab 1978

Es liegt nur eine geringe Anzahl von Verkäufen vor, so dass hier nur eine von der Größe und der Lage unabhängige Aussage möglich ist.

	Transaktionen	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Minimum	Maximum
2022	11	1,82	0,66	2,67
1. Halbjahr	7	2,41	1,16	2,67
2. Halbjahr	4	0,78	0,66	0,88

3.8.7 Erbbaurechtsfaktoren (Eigenheimmarkt)

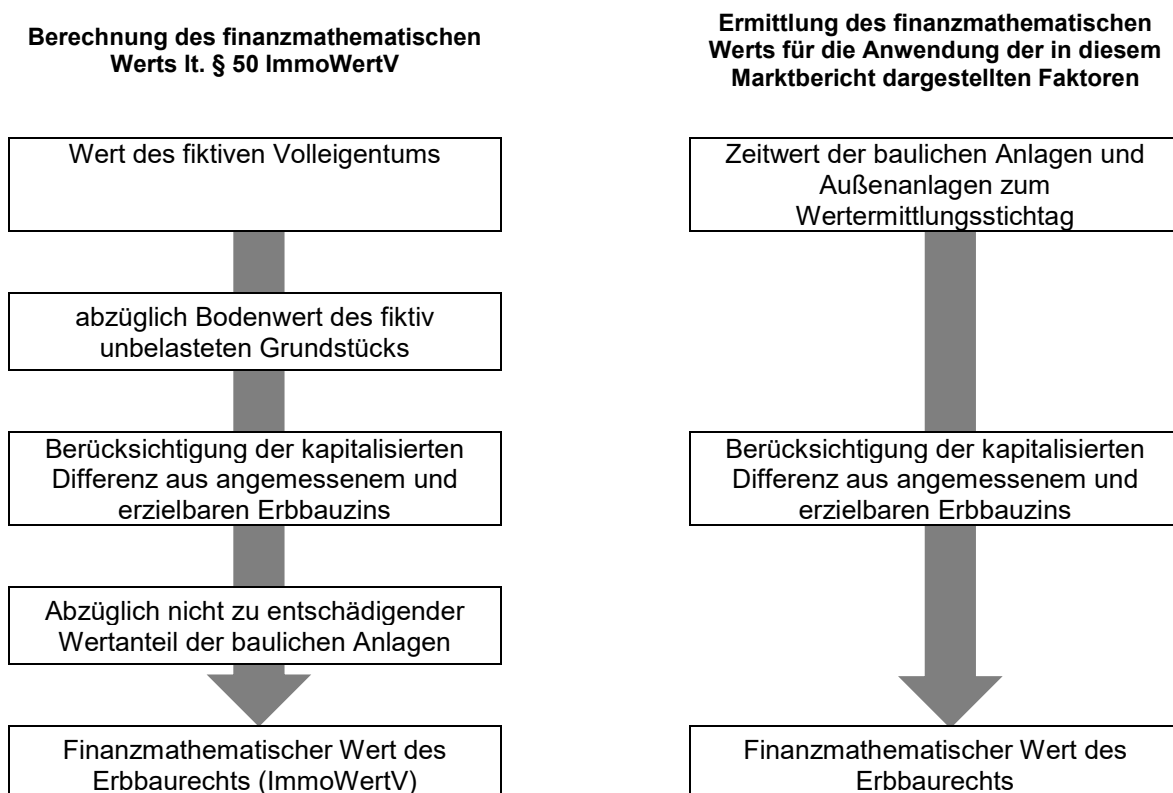
Der Erbbaurechtsmarkt in Frankfurt a. M. ist bundesweit betrachtet sehr homogen. Die weitaus meisten im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke gehören der Stadt oder stadtnahen öffentlich milden Stiftungen. Dennoch gibt eine Vielzahl von Besonderheiten auf dem Frankfurter Erbbaurechtsmarkt, die sich bei der Kaufvertragsauswertung auf den ermittelten Erbbaurechtsfaktor auswirken können: Hierzu zählen:

1. Verhältnis vom Gebäudewert zum Bodenwert: Bei einem hohen Bodenwertanteil ist der Einfluss des Erbbaurechtes wesentlich größer als bei einem niedrigen Bodenwertanteil.
2. Erbbauzinshöhe: Wurde der Erbbaurechtsvertrag regelmäßig angepasst oder werden bei einem Verkauf die Vertragskonditionen neu ausgehandelt? Bleiben nach dem Verkauf die Parameter (Laufzeit und Erbbauzins) unverändert oder werden nur moderat angepasst bzw. oder wird die Laufzeit auf nahezu 99 Jahre verlängert und, außerhalb der festgelegten Siedlungsgebiete, der Erbbauzins auf 2,5 % des Bodenwertes neu festgesetzt?

Wegen der Besonderheiten jedes Einzelfalls hat der Gutachterausschuss in seinem Auswertungsmodell als Regelfall die verlängerte Restlaufzeit des Erbbaurechtes auf 99 Jahren und einem Erbbauzinssatz von 2,5 % festgelegt. Geänderte Ansätze in der Verkehrswertermittlung sind bei den einzelnen Bewertungsobjekten bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu beachten.

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 Diagramme unter 3.8.7.1 und 3.8.7.2, S. 86 stellen somit nicht die Erbbaurechtsfaktoren im eigentlichen Sinne dar.

Weiterhin sieht die ImmoWertV für die Bewertung von Erbbaurechten die Anwendung von Erbbaurechtsfaktoren (ausgehend vom finanzmathematischen Wert) oder Erbbaurechtskoeffizienten (ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten Volleigentums) vor. Der in diesem Marktbericht aufgeführte finanzmathematische Wert wurde allerdings nicht entsprechend § 50 ImmoWertV abgeleitet. Die Ableitung orientiert sich am nachfolgenden Ablaufschema (linke Seite).



Bei der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes wurden zur Berechnung der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins 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 per Beschluss zum 01.01.2023 auf einen Betrag von 8,- € pro Quadratmeter (0,80 €/m² für Gartenlandflächen) angepasst. Für die Ermittlung des hier verwendeten finanzmathematischen Wertes wurde die Differenz aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens von 3,5 % und dem zuvor beschriebenen künftigen Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes kapitalisiert. Bei der Auswertung wurde unterstellt, dass die Anpassung der Erbbaurechtsverträge entsprechend des Magistratsbeschlusses M 84 erfolgt.

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. 77). 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 :	$\frac{(465 \text{ m}^2 \times 8 \text{ €}) + (215 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ €})}{680 \text{ m}^2}$	= 5,72 €/m ²
Differenz Erbbauzins:	$20,57 \text{ €} - 5,72 \text{ €}$	= 14,85 €/m ²
Finanzmathematischer Wert:	$(14,85 \text{ €/m}^2 \times 27,52 \times 680 \text{ m}^2) + 150.000 \text{ €}$	= 427.897 €

Verkehrswert gem. Erbbaurechtsfaktorformel finanzmathematisches Modell

(Erbbaurechtsfaktor s. 3.8.7.1, S. 86) $0,5594 \times 427.897 \text{ €} + 131.325$ = **370.691 €**

3.8.7.1 Erbbaurechtsfaktoren (Siedlungsgebiete)

Daten aus den Jahren 2021 und 2022; Umfang: 34 Fälle, davon rund 71 % aus 2022

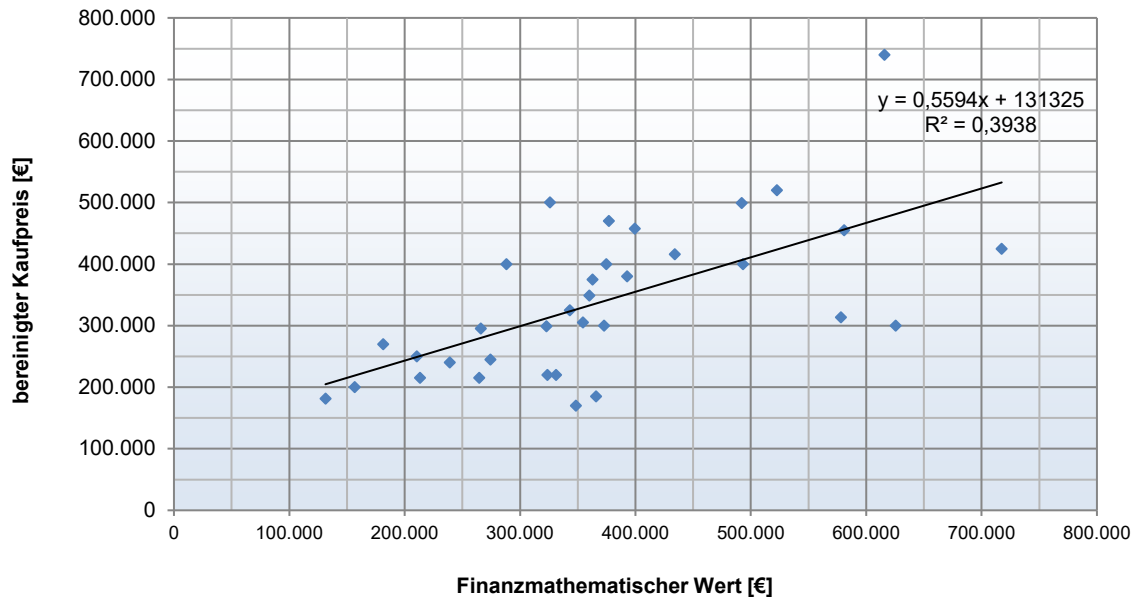
Grundstücksgröße: 154 m² bis 741 m², Wohnfläche: 57 m² bis 256 m²

Laufzeit des Erbbauvertrages: Ablauf nach M 84, je nach Gebiet im Jahr 2107-2114

Baujahre: 1932 bis 1955; Mittelwert: 1942, Kaufpreise unter 800.000 €

Grundlage: Bodenrichtwerte 2022

In Siedlungsgebieten wurden keine Verkäufe in sehr guten Lagen beurkundet.



3.8.7.2 Erbbaurechtsfaktoren (Einfamilienhaus-Gebieten außerhalb von Siedlungsgebieten)

Daten aus den Jahren 2021 und 2022; Umfang: 72 Fälle, davon rund 42 % aus 2022

Grundstücksgröße: 130 m² bis 887 m², Wohnfläche: 66 m² bis 263 m²

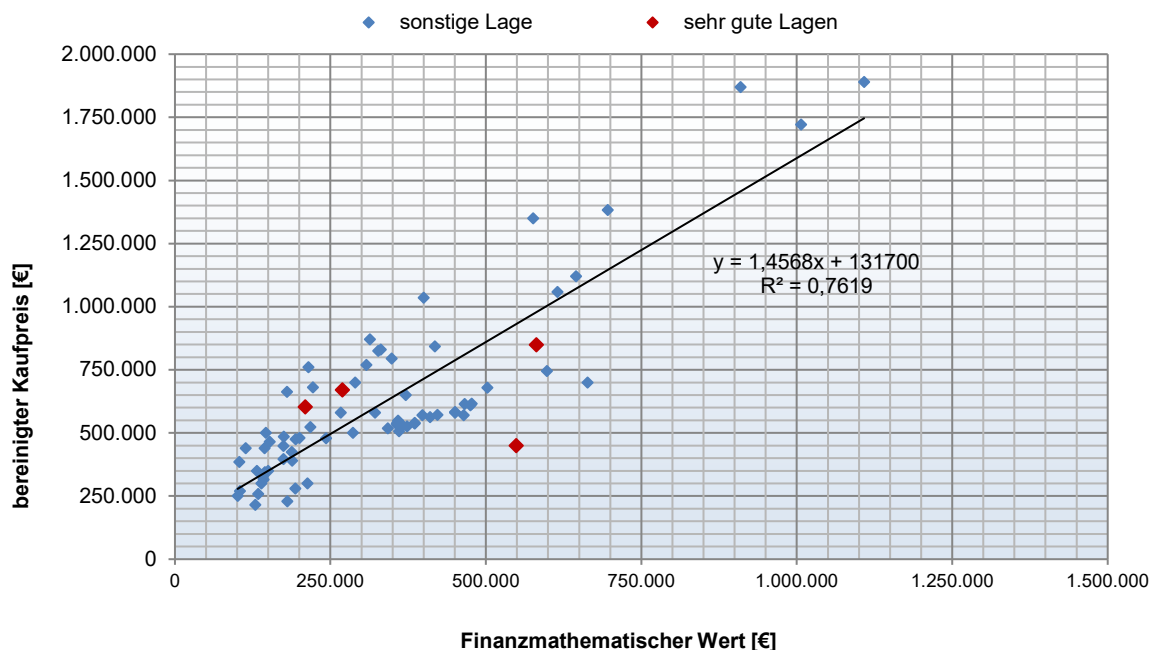
Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 4 bis 100 Jahre, Mittelwert: 76 Jahre

Der Berechnung zugrunde gelegte Restlaufzeit: 99 Jahre

Baujahre: 1918 bis 2022, Mittelwert: 1986

Grundlage: Bodenrichtwerte 2022

Verkäufe in „sehr guten Lagen“ sind nicht in die Ermittlung eingeflossen; sie dienen lediglich der Illustration. Die Anwendbarkeit der Sachwertfaktoren bezieht sich nur auf gehobene, mittlere, einfache und sehr einfachen Lagen.



3.8.7.3 Erbbaurechtskoeffizienten

Auf die Ermittlung von Erbbaurechtskoeffizienten nach § 23 ImmoWertV wurde im aktuellen Marktbericht verzichtet, da die realisierten Erbbauzinsbedingungen 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.

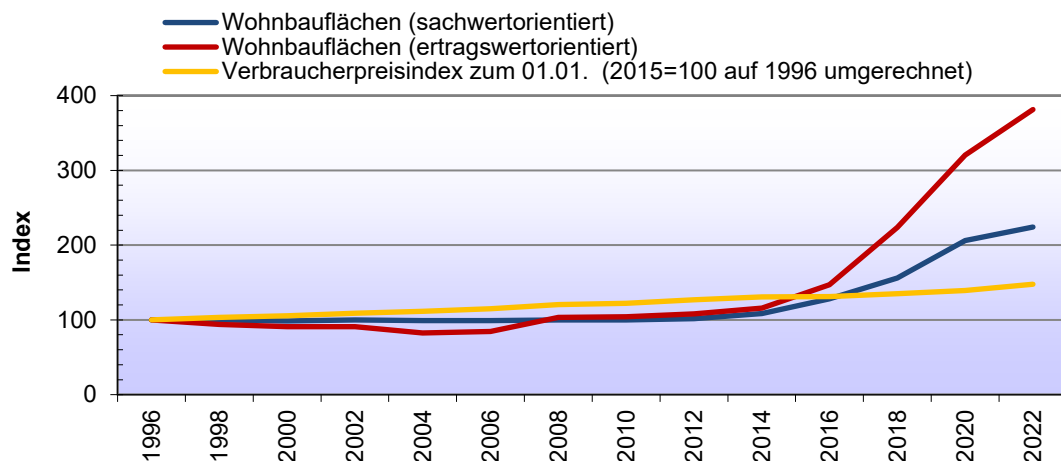
Erbbaurechtskoeffizienten wurden vom Frankfurter Gutachterausschuss bis 2019 ermittelt. In den Standardfällen führte die Anwendung der Erbbaurechtsfaktoren und der -koeffizienten zu sich entsprechenden Ergebnissen. Abweichungen der sich jeweils ergebenden Verkehrswerte ergaben sich bei kleineren Grundstücken, größeren Häusern und ungewöhnlichen Erbbaukonditionen. Um die Schwierigkeiten bei der sachgerechten Anwendung der Erbbaurechtskoeffizienten zu umgehen, wurde ab 2020 auf deren Ermittlung verzichtet.

3.8.7.4 Erbbaugrundstücksfaktoren, -koeffizienten

In den letzten Jahren wurden nur noch in Ausnahmefällen Erbbaugrundstücke veräußert. Zurückliegende Verkaufsfälle sind auch nur bedingt geeignet, da der Grundstückseigentümer den Verkaufspreis oft diktierte und die Preise nicht verhandelbar waren. (s. auch Beispiel im Vorwort, S. 6 oder unter 3.1, S. 14).

3.8.7.5 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

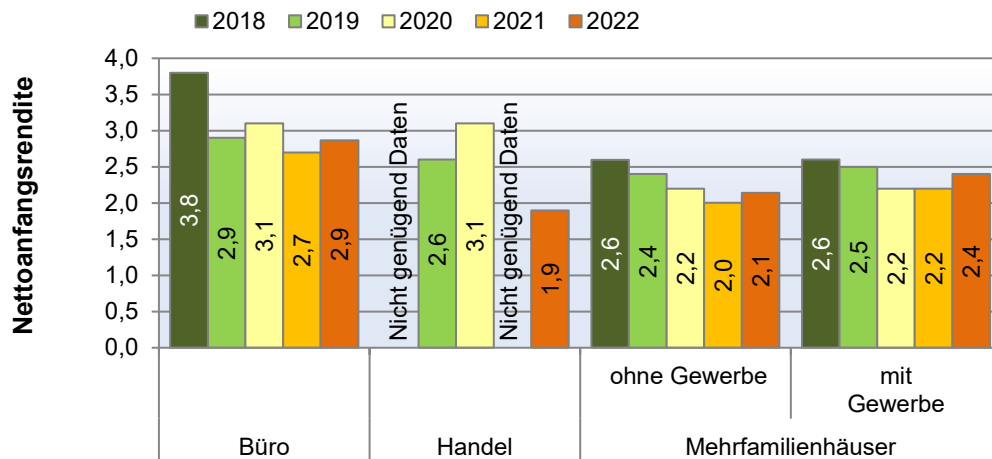
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

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	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser	
			ohne Gewerbe	mit Gewerbe
2018	31	2	76	57
2019	24	6	90	60
2020	11	3	88	54
2021	19	1	91	65
2022	14	3	73	52

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.

Die sinkende Nettoanfangsrendite im reinen Mehrfamilienhausbereich bis 2021 ist darauf zurückzuführen, dass ein eingeschränktes Angebot auf eine erhöhte Nachfrage stieß und somit die Kaufpreise erheblich gestiegen waren. Auch die Nettoanfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Anteil sind in den letzten 5 Jahren gesunken und liegen 2019 bis 2022 auf dem Niveau der Nettoanfangsrenditen von reinen Mehrfamilienhäusern. Die Tabellen 3.8.8.1.3 (S. 90), 3.8.8.1.4 (S. 90), 3.8.8.2 (S. 91) und 3.8.8.3 (S. 93) zeigen, dass sich aufgrund der allgemeinen Marktsituation die Nettoanfangsrenditen im 1. und 2. Halbjahr 2022 durchaus unterschiedlich entwickelt haben.

3.8.8.1.1 Büronutzung

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Büronutzung, 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
sehr gut	5	2,5	2,0	2,9	2,5	0,3	9.768
gehoben	2	..	..	..	..	..	..
mittel	5	3,3	1,5	4,9	3,3	1,2	3.206
einfach	3	4,0	3,4	4,5	4,1	0,6	3.884
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-

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

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
2022							
sehr gut	8	1,6	1,1	2,4	1,6	0,4	7.604
gehoben	19	1,8	0,4	2,6	2,0	0,6	5.177
mittel	28	2,4	1,2	3,5	2,6	0,6	3.967
einfach	12	2,5	2,0	2,9	2,5	0,3	4.388
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-
1. Halbjahr 2022							
sehr gut	4	1,5	1,1	1,8	1,5	0,3	9.823
gehoben	14	1,8	0,4	2,6	2,0	0,6	5.284
mittel	20	2,1	0,9	3,0	2,3	0,7	4.021
einfach	6	2,4	2,0	2,7	2,5	0,3	3.947
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-
2. Halbjahr 2022							
sehr gut	5	2,0	1,1	2,7	2,0	0,6	5.471
gehoben	8	2,4	1,3	3,4	2,4	0,9	4.858
mittel	9	2,8	1,9	3,5	2,9	0,5	4.380
einfach	6	2,5	2,2	2,9	2,5	0,3	4.829
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-

3.8.8.1.4 Mehrfamilienhäuser – gemischte Nutzung

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus gemischt genutzt, 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
2022							
sehr gut	3	2,7	1,5	4,5	2,1	1,6	8.773
gehoben	16	2,5	1,6	3,4	2,4	0,6	6.989
mittel	19	2,6	1,4	3,5	2,7	0,5	6.193
einfach	7	2,6	1,3	4,5	2,4	1,2	5.721
sehr einfach	5	2,8	2,4	3,0	2,9	0,3	4.368
1. Halbjahr 2022							
sehr gut	1	..	..	..	..	..	..
gehoben	8	2,3	1,8	3,3	2,1	0,6	8.443
mittel	15	2,2	0,9	3,5	2,4	0,7	7.014
einfach	2	..	..	..	..	..	..
sehr einfach	3	2,7	2,4	3,0	2,7	0,3	3.575
2. Halbjahr 2022							
sehr gut	2	..	..	..	..	..	..
gehoben	7	2,8	2,0	3,4	2,8	0,4	5.718
mittel	5	3,0	2,7	3,4	2,9	0,3	5.367
einfach	5	3,0	1,4	4,5	3,1	1,2	6.051
sehr einfach	3	2,2	0,6	3,0	2,9	1,3	5.879

3.8.8.2 Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, geeignete Kaufverträge, Daten: 2022)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV
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	6	1,1	0,7	1,6	1,0	0,3	12.895

Überwiegend Baujahr vor 1949 in sehr guter Lage im nordwestlichen Innenstadtbereich. Die eingeflossenen Gebäude besitzen eine mittlere Wohnfläche 164 m² sowie eine mittlere Grundstücksgröße von 273 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]
2022							
bis 1949	36	1,8	0,9	2,7	1,8	0,4	6.622
1950 - 1977	35	1,7	0,9	2,8	1,7	0,5	6.782
1978 - 1990	6	1,9	1,4	2,4	1,9	0,3	6.091
ab 1991 o. Neubau	7	2,2	1,5	2,6	2,3	0,4	5.550
Neubau	2	..	..	..	..	..	..
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	11	1,9	1,2	2,4	1,8	0,4	6.209
1950 - 1977	15	1,7	1,1	2,8	1,5	0,5	6.685
1978 - 1990	5	1,9	1,4	2,4	1,8	0,3	6.141
ab 1991 o. Neubau	4	2,0	1,5	2,4	2,0	0,5	5.980
Neubau	1	..	..	..	..	..	..
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	27	1,8	0,9	3,0	1,8	0,6	6.908
1950 - 1977	21	1,7	0,9	2,8	1,7	0,5	6.707
1978 - 1990	2	2,5	1,9	3,1	2,5	0,9	4.688
ab 1991 o. Neubau	4	2,9	2,3	4,2	2,5	0,9	4.401
Neubau	1	..	..	..	..	..	..

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]
2022							
bis 1949	47	2,3	0,9	4,5	2,2	0,7	5.057
1950 - 1977	48	1,9	1,0	3,0	1,9	0,5	5.766
1978 - 1990	13	2,2	1,7	2,9	2,2	0,3	4.915
ab 1991 o. Neubau	33	1,8	1,3	2,5	1,8	0,3	6.222
Neubau	3	1,3	1,1	1,7	1,2	0,3	9.043
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	26	2,2	0,9	3,7	2,2	0,7	5.304
1950 - 1977	27	1,9	1,1	3,0	1,9	0,5	5.882
1978 - 1990	6	2,1	1,7	2,5	2,1	0,3	5.077
ab 1991 o. Neubau	16	1,8	1,5	2,1	1,8	0,2	6.285
Neubau	1	..	..	..	..	..	..
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	20	2,3	1,2	3,6	2,2	0,6	4.881
1950 - 1977	20	2,0	1,1	2,8	2,0	0,4	5.406
1978 - 1990	8	2,2	1,4	2,9	2,3	0,5	5.159
ab 1991 o. Neubau	18	2,0	1,4	2,6	1,9	0,4	5.806
Neubau	2	..	..	..	..	..	..

3.8.8.3 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

3.8.8.3.1 Zentrale Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
2022							
bis 1949	69	1,3	0,7	2,0	1,3	0,3	8.156
1950 - 1977	54	1,4	0,9	1,9	1,4	0,2	7.988
1978 - 1990	10	1,6	1,2	2,0	1,6	0,3	7.460
ab 1991 o. Neubau	35	1,3	0,9	1,7	1,3	0,2	8.729
Neubau	25	1,0	0,7	1,2	0,9	0,1	12.296
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	33	1,3	0,9	1,9	1,4	0,3	7.946
1950 - 1977	33	1,3	1,0	1,6	1,4	0,2	8.138
1978 - 1990	4	1,5	1,2	2,0	1,5	0,3	7.640
ab 1991 o. Neubau	20	1,2	0,8	1,7	1,1	0,2	10.054
Neubau	22	1,0	0,7	1,2	0,9	0,1	12.462
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	33	1,3	0,7	2,2	1,2	0,3	8.195
1950 - 1977	18	1,5	0,9	1,8	1,5	0,2	7.477
1978 - 1990	6	1,6	1,2	2,0	1,6	0,3	7.339
ab 1991 o. Neubau	15	1,4	1,1	1,7	1,4	0,2	7.642
Neubau	5	0,9	0,7	1,1	0,9	0,2	12.729

3.8.8.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
2022							
bis 1949	31	1,4	1,0	1,9	1,3	0,3	6.843
1950 - 1977	76	1,9	1,0	3,5	1,8	0,5	5.277
1978 - 1990	20	2,0	1,2	3,0	2,1	0,5	4.947
ab 1991 o. Neubau	25	1,5	0,9	2,0	1,5	0,3	6.935
Neubau	21	1,1	0,9	1,3	1,1	0,1	9.113
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	16	1,3	1,1	1,6	1,3	0,2	7.136
1950 - 1977	44	1,8	1,0	3,5	1,8	0,6	5.460
1978 - 1990	10	1,8	1,2	3,0	1,8	0,5	5.458
ab 1991 o. Neubau	12	1,4	0,9	1,9	1,4	0,3	7.173
Neubau	18	1,1	0,9	1,3	1,1	0,1	9.029
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	15	1,5	1,0	2,1	1,4	0,4	6.610
1950 - 1977	32	2,0	1,0	3,1	2,1	0,5	5.025
1978 - 1990	8	2,2	1,8	2,6	2,2	0,3	4.366
ab 1991 o. Neubau	14	1,4	0,8	2,0	1,4	0,4	7.082
Neubau	3	1,0	1,0	1,1	1,0	0,1	9.616

3.8.8.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

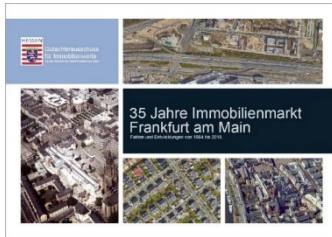
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]
2022							
bis 1949	30	1,9	0,7	3,1	1,8	0,6	5.174
1950 - 1977	211	2,1	1,2	3,3	2,0	0,4	4.429
1978 - 1990	13	1,8	1,4	2,4	1,7	0,4	5.177
ab 1991 o. Neubau	156	1,4	1,0	2,0	1,4	0,3	6.936
Neubau	200	1,3	0,9	1,6	1,3	0,1	7.911
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	14	1,8	1,0	5,0	1,5	1,0	5.430
1950 - 1977	97	2,0	0,8	3,6	1,9	0,5	4.558
1978 - 1990	8	1,7	1,4	2,1	1,7	0,2	5.081
ab 1991 o. Neubau	87	1,4	0,9	1,9	1,3	0,3	7.323
Neubau	151	1,3	0,9	1,6	1,3	0,1	7.852
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	15	2,1	1,3	2,9	2,2	0,4	4.386
1950 - 1977	111	2,1	1,3	3,0	2,1	0,4	4.381
1978 - 1990	5	2,0	1,4	2,7	2,2	0,6	5.361
ab 1991 o. Neubau	73	1,5	1,1	2,0	1,5	0,3	6.559
Neubau	53	1,3	0,9	1,8	1,3	0,2	7.908

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 > [35 Jahre Immobilienmarkt](#) kostenfrei heruntergeladen werden.

4.2 Vergleichsfaktoren

4.2.1 Stadt Frankfurt 2023

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 > [Erbschaft-/Schenkungsteuer](#)



4.2.2 Land Hessen 2023

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 im [Downloadcenter](#) 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 Stadtvermessungsamt (siehe „Kontakt“ auf der Rückseite dieses Berichts)

Eine Erläuterung zum Einblenden älterer Bodenrichtwertjahrgänge finden Sie in Kapitel 3.8.2 (Seite 49 ff.).

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 Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer 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: September 2022):

Summe der ermittelten Werte laut Gutachten

300.000 €

⇒ Kosten ca. 2.797 € brutto, zzgl. Auslagen

1,5 Mio. €

⇒ Kosten ca. 3.951 € brutto, zzgl. 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 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

Platz für Notizen:

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
**Wir bitten darum,
Termine vorab telefonisch abzustimmen.
Vielen Dank!**
Telefon: +49 (0) 69 212 36781

6 Dokumenthistorie

Folgende redaktionelle Änderungen wurden am Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023 vorgenommen:

Datum	Betroffenes Kapitel / Änderung	Seite
04.05.2023	3.8.3 Liegenschaftszinssätze Korrektur Beschreibungstext Liegenschaftszinssätze	55
15.05.2023	3.7.5.1 Erstverkauf aus Wohnungseigentumsmaßnahmen Ergänzung der Nummerierung in der Überschrift des Kapitels	35
27.06.2023	3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt Korrektur der Umsatzzahlen des Jahres 2020	18
19.10.2023	6 Dokumenthistorie Einfügen der Dokumenthistorie zur Dokumentation der Änderungen am Dokument	99

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2023 – 1. Halbjahr

Starker Umsatzrückgang und rückläufige Preise

Der Immobilienmarkt im 1. Halbjahr 2023 wird vor allem durch die gestiegenen Baupreise und das gegenüber den Vorjahren stark gestiegene Zinsniveau geprägt. Die Marktteilnehmer sind verunsichert, was sich durch einen starken Umsatzrückgang vor allem in den Anlageobjekten zeigt. Investoren schrecken noch vor neuen Investitionen zurück, da die weitere Entwicklung bei den marktbildenden Einflussfaktoren noch nicht absehbar ist.

Aufgrund der stark gestiegenen Zinsen und Baukosten wurden kaum neue Investitionen getätigt und das Angebot an neuen Eigentumswohnungen sowie an neuen Mietobjekten und Eigenheimen ist stark rückläufig. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass nur noch wenige Neubauwohnungen zum Verkauf kommen.

Im gewerblichen Bereich fehlten vor allem Transaktionen im hochpreisigen Segment. Preisrückgänge in Form von höheren Renditen zeigten sich seit Mitte 2022 und setzten sich im 1. Halbjahr 2023 fort. Es ist nicht mit einem weiteren Preiseinbruch zu rechnen, allerdings muss sich der Markt zunächst noch konsolidieren und stabilisieren. Der Gewerbestandort Frankfurt wird sowohl in den Bereichen Büro und Einzelhandel wie auch im einfachem Gewerbe seine Attraktivität behalten.

1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2023 wurden 13 unbebaute Grundstücke für Eigenheimbebauung verkauft (1. Halbjahr 2022: 10). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 420 m² groß und erzielten durchschnittlich rd. 1.540 €/m² (1.070 €/m² - 2.100 €/m²).

Die Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken blieben mit 9 Transaktionen rd. 61 % unter dem Niveau des 1. Halbjahrs 2022 (23 Verkäufe). Die Preise lagen zwischen rd. 1.470 €/m² und rd. 3.430 €/m² (jeweils bei WGFZ 1,0).

2 Eigentumswohnungen

2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen (jeweils 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), inkl. Wohnhochhäuser, Baujahr ab 2021

	Insgesamt		Innenstadt (inkl. Bockenheim)		Sonstiges Stadtgebiet	
	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis
2021	377	8.180	257	8.830	80	6.330
2022	220	8.270	142	8.860	58	7.110
2023	38	7.530	20	7.660	14	7.400

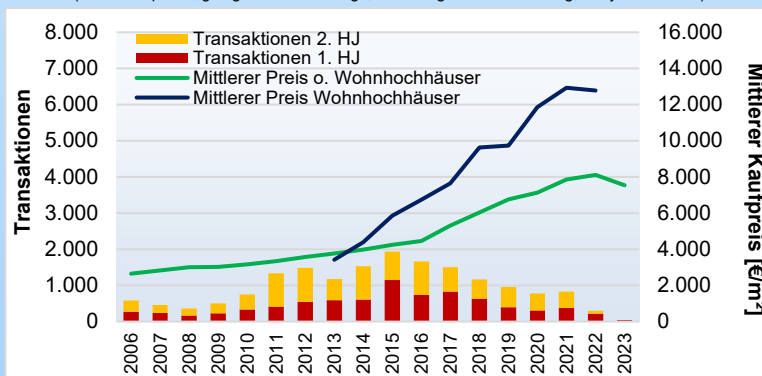
Im 1. Halbjahr 2023 wurden lediglich 38 Neubau-Eigentumswohnungen veräußert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gingen die Transaktionen um rd. 80 % zurück. Die durchschnittlichen mittleren Kaufpreise sanken ebenfalls: Insgesamt lagen sie rd. 9 % niedriger als im 1. Halbjahr 2022. Während in der Innenstadt ein Rückgang um rd. 14 % zu verzeichnen war, wurde allerdings im sonstigen Stadtgebiet ein Anstieg um rd. 4 % registriert.

Neubau-Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern wurden im 1. Halbjahr 2023 nicht veräußert. Das ist auch ein Grund für den Preisrückgang in der Innenstadt. Der Umsatz der Wohnhochhäuser der Baujahre ab 2010 ohne Neubau war rückläufig, im 1. Halbjahr 2023 wurden in diesem Segment 39 Objekte veräußert.

Aufgrund der niedrigen Transaktionszahlen ist eine Auswertung nach Stadtteilen für den Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen für das 1. Halbjahr 2023 nicht möglich. Die langfristige Betrachtung der Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen zeigt, dass die Zahl der Verkäufe auf einen historischen Tiefpunkt gesunken ist.

Entwicklung von Neubau-Eigentumswohnungen

(90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung, Baujahr ab 2021)



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 17.07.2023, für Bauland und bebaute Grundstücke der 26.07.2023, für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 31.07.2023. 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 Erfassung festgestellte Nutzung tatsächlich anders als ursprünglich angenommen erweist).

2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2023

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	3	10.700	7.500	12.460
12-14, 20-23, 25	Nordend, Ostend	30	6.820	4.640	9.720
24, 26-29	Bornheim	9	6.010	5.510	7.080
30-33	Sachsenhausen	17	5.720	2.500	8.850
40-43, 48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	3	4.360	3.780	4.890
34	Bockenheim	12	4.310	3.170	7.200
44-47	Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	8	4.190	3.330	5.070
15, 16	Gutleutviertel, Gallus	4	3.880	2.440	5.280
57, 60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	5	3.200	2.280	4.710

Im 1. Halbjahr 2023 wurden 102 Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 verkauft (1. Halbjahr 2022: 164). Der mittlere Kaufpreis lag mit rd. 5.450 €/m² Wohnfläche rd. 18 % niedriger als im Vorjahreszeitraum (rd. 6.670 €/m²).

Die höchsten mittleren Preise wurden mit rd. 10.700 €/m² Wohnfläche im Westend erzielt. Die Preise in der Innenstadt liegen rd. 1/3 höher als im sonstigen Stadtgebiet. Da die mittleren Preise sich häufig nur auf wenige Verkäufe stützen, sind sie vor einer weiteren Verwendung kritisch zu hinterfragen.

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 2021		1. HJ 2022		1. HJ 2023	
	Anz.*	[€/m ²]	Anz.*	[€/m ²]	Anz.*	[€/m ²]
Baujahr bis 1918	130	6.810	113	6.700	70	5.700
- hiervon vermietet	43	6.040	41	5.970	25	4.640
- hiervon unvermietet	87	7.130	71	7.100	45	6.180
Baujahr 1919 - 1949	34	5.320	29	6.570	24	4.720
- hiervon vermietet	10	4.140	9	6.680	9	3.630
- hiervon unvermietet	26	5.750	21	6.670	15	5.570
Baujahr 1950 - 1977	360	4.450	351	4.920	257	3.970
- hiervon vermietet	125	3.910	113	4.430	73	3.740
- hiervon unvermietet	228	4.720	239	5.180	185	4.030
Baujahr 1978 - 1990	43	4.750	46	4.500	51	4.300
- hiervon vermietet	11	3.180	15	3.320	11	4.400
- hiervon unvermietet	30	5.190	29	5.010	39	4.210
Baujahr ab 1991 o. Neubau	285	6.970	279	7.690	184	7.060
- hiervon vermietet	60	6.040	46	6.890	22	5.860
- hiervon unvermietet	225	7.250	233	8.040	160	7.190
Neubau	341	8.180	197	8.270	34	7.530
- hiervon vermietet	2	..	0	-	0	-
- hiervon unvermietet	340	8.180	197	8.270	34	7.530

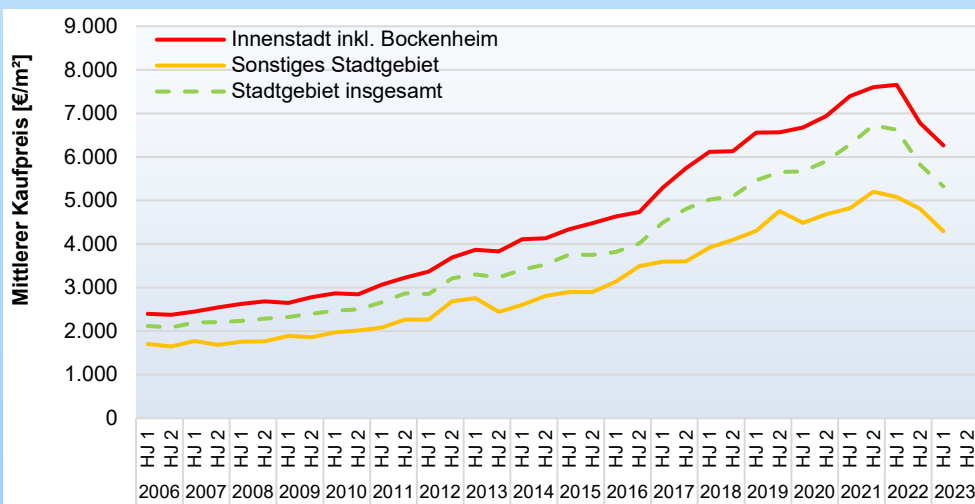
Die Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen sind im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in nahezu allen Baujahresklassen gesunken. Im Segment Neubau-Eigentumswohnungen wurde nur knapp ein Fünftel der Veräußerungen des 1. Halbjahres 2022 beurkundet. Allein in der Baujahresklasse „1978-1990“ blieben die Verkäufe auf dem Niveau des Vorjahres.

Die mittleren Kaufpreise sanken im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in allen Baujahresklassen um mehr als 10 %. Bei den Neubau-Eigentumswohnungen fiel der Preisrückgang mit rd. 9 % etwas geringer aus. Lediglich vermietete Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 1978 und 1990 erzielten durchschnittlich höhere Preise als im 1. Halbjahr 2022. Dieser vermeintliche Preisanstieg lässt sich allerdings auf vermehrte Verkäufe in besseren Lagen zurückführen.

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

2.4 Langfristige Preisentwicklung von Eigentumswohnungen ohne Berücksichtigung von Neubauten und Wohnhochhäusern

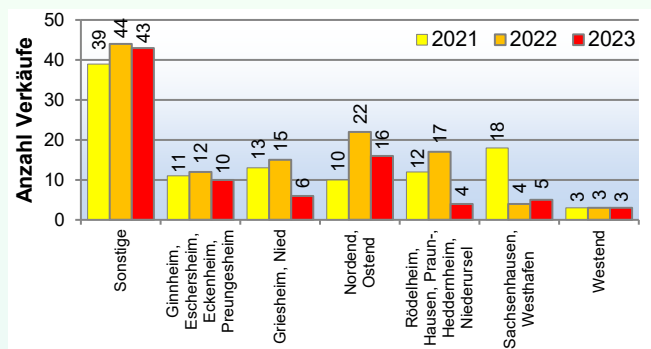
100%-Stichprobe, geeignete KV, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, Eigenheim, etc.)



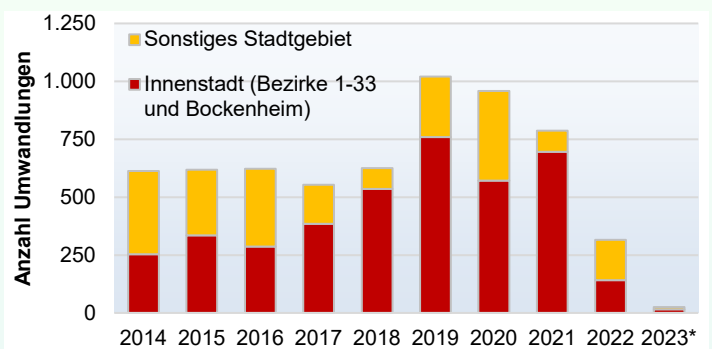
Die langfristige Betrachtung der mittleren Preise von Eigentumswohnungen zeigt, dass der stete Aufwärtstrend der letzten Jahre Mitte 2022 einen Wendepunkt erreicht hat. Der zum Teil erhebliche Umsatzrückgang deutete bereits ab Juli 2022 auf eine Änderung des Immobilienmarktes hin, da die Vorstellungen über den Kaufpreis bei Verkäufern und Kaufinteressenten oft zu weit auseinander lagen, sodass kein Vertragsabschluss zustande kam. Im 1. Halbjahr 2023 bestätigte sich dieser neue Markt auch durch sinkende Kaufpreise.

2.5 Geschosswohnungsbau

Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



Umwandlungen 2014 – 2023*



*2023 = Halbjahresergebnis

Mit 87 veräußerten Mehrfamilienhäusern wurden im 1. Halbjahr 2023 etwa ein Viertel weniger Objekte verkauft als im Vorjahreszeitraum. Durchschnittlich wurde in Frankfurt am Main der 27,7-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart (1. Halbjahr 2022: 34,2-facher Jahresrohertrag). Bei Spitzenobjekten wurden vereinzelt auch Kaufpreise bis zum 55-fachen Jahresrohertrag erzielt. Im 1. Halbjahr 2023 wurden lediglich 26 umgewandelte Wohnungen registriert. Bereits 2022 lag die Zahl der umgewandelten Objekte deutlich unter den Werten der Vorjahre. Dies ist unter anderem auf die Steuerungsmaßnahmen durch das Baulandmobilisierungsgesetz in Verbindung mit der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung zurückzuführen. Gestiegene Zinsen bewirken einerseits eine erschwerte Finanzierung und bieten andererseits verbesserte Anlageformen.

3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime ist im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 5 % gestiegen. Die 208 verkauften Objekte erzielten einen Umsatz von rd. 157,5 Mio. € (1. HJ 2022: 199 Transaktionen, Umsatz rd. 171,1 Mio. €). Der Umsatz sank damit gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 um rd. 8 %. Die mittleren Preise je Eigenheim sind ohne Berücksichtigung der Neubauten um rd. 6 % zurückgegangen.

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

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

Jahr	Baujahr ab	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [ha]	durchschn. Grundstücksgröße [m ²]
2021	2019	29	30,2	0,8	260
2022	2020	9	22,1	0,3	320
2023	2021	3	2,8	0,1	220

Wie bereits im 1. Halbjahr 2022 war bei den Verkaufszahlen neuer Eigenheime im 1. Halbjahr 2023 ein Rückgang um zwei Drittel zu verzeichnen: es wurden lediglich 3 Transaktionen beurkundet. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 87 % gesunken.

3.2 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser (jeweils 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				
2021	1	..	..	..
2022	0	-	-	-
2023	1	..	..	..
Baujahr 1919 bis 1949				
2021	14	366.000	197.000	550.000
2022	12	455.000	340.000	630.000
2023	20	425.000	310.000	670.000
Baujahr 1950 bis 1977				
2021	22	480.000	300.000	645.000
2022	17	629.000	300.000	938.000
2023	15	471.000	310.000	665.000
Baujahr 1978 bis 1990				
2021	3	582.000	505.000	660.000
2022	2	..	..	..
2023	8	639.000	497.000	840.000
Baujahr ab 1991 ohne Neubau				
2021	8	824.000	720.000	998.000
2022	7	852.000	660.000	1.092.000
2023	6	699.000	631.000	770.000
Neubau				
2021	4	1.248.000	1.170.000	1.379.000
2022	0	-	-	-
2023	1	..	..	..

3.3 Wohnungserbbaurechte in Frankfurt am Main

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

Frankfurt weist einen starken Wohnungserbbaurechtmarkt auf. Neben großen Erbbaurechtsgebieten wie z. B. Goldstein wurden in den vergangenen Jahren auch wieder viele Baumaßnahmen in Neubaugebieten 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.

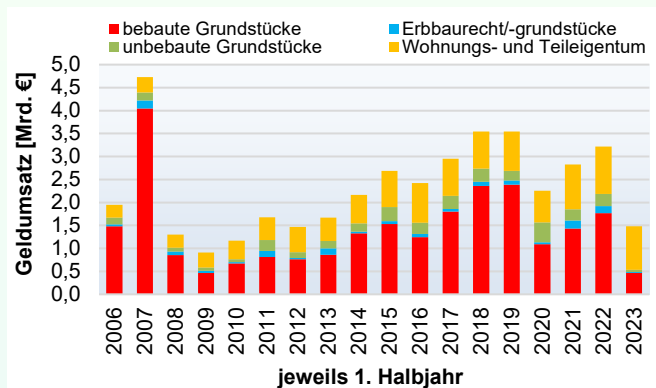
Im 1. Halbjahr 2023 wurden 35 Eigenheime als bebautes Erbbaurecht verkauft. In der Baujahresklasse „1919 bis 1949“ wurden durchschnittlich 335.000 € gezahlt (9 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 450 m²), in der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten 6 Transaktionen im Mittel rd. 395.000 € (Grundstücksgröße rd. 485 m²). Eigenheime der Baujahre ab 1991 ohne Neubau erzielten durchschnittlich rd. 480.000 € (6 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 190 m²). Neubau-Eigenheime als bebautes Erbbaurecht wurden nicht veräußert.

19 Eigentumswohnungen wurden im 1. Halbjahr 2023 als bebautes Wohnungserbbaurecht für durchschnittlich 4.130 €/m² Wohnfläche veräußert. Drei Wohnungen der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten durchschnittlich rd. 2.400 €/m² Wohnfläche, der mittlere Kaufpreis für 8 Wohnungen der Baujahre „ab 1991 ohne Neubau“ lag bei rd. 4.230 €/m² Wohnfläche. Im 1. Halbjahr 2023 wurde lediglich eine Neubauwohnung als bebautes Erbbaurecht veräußert.

4 Umsätze

Die Transaktionen sind im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um rd. 42 % gesunken, es wurden lediglich 1.743 Objekte veräußert. Der Geldumsatz ging im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022 (3,2 Mrd. €) um knapp 54 % zurück auf rd. 1,5 Mrd. €. Die langfristige Betrachtung der Umsätze im 1. Halbjahr zeigt, dass der Umsatz im 1. Halbjahr 2023 auf dem Niveau von 2011 bis 2013 liegt.

Im 1. Halbjahr 2023 wurden lediglich 8 Verträge mit Kaufpreisen von über 10 Mio. € beurkundet, damit sind die Großtransaktionen um rd. 77 % zurückgegangen, der Geldumsatz sank um rd. 60 %. Mit einem Umsatz von rd. 0,6 Mrd. € lag der Anteil der Großtransaktionen am Gesamtumsatz im 1. Halbjahr 2023 damit bei rd. 43 % (1. HJ 2022: 34 Verträge, 1,6 Mrd. €, Anteil am Gesamtumsatz: rd. 50 %).



4.1 Grundeigentumswechsel 2021 – 2023 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Unbebaute Grundstücke	208	168	171	364,4	288,4	54,0	34,4	33,0	27,4
Erbbaurechtsbegründungen	7	3	0	0,0	0,0	0,0	4,0	1,0	0,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	1	0	1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	476	422	360	1.435,4	1.769,5	462,0	26,6	27,5	16,7
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	59	63	39	32,7	103,7	13,9	2,3	4,4	1,7
Wohnungseigentum	1.678	1.952	959	927,2	918,2	415,4	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	27	40	19	11,5	21,5	5,3	-*	-*	-*
Teileigentum	534	347	193	39,4	110,6	529,9	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	4	12	1	5,1	2,8	0,0	-*	-*	-*
Insgesamt	2.994	3.007	1.743	2.815,8	3.214,7	1.480,7	67,3	66,0	45,8

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

Im 1. Halbjahr 2023 waren sowohl bei den Transaktionszahlen wie auch beim Umsatz deutliche Rückgänge zu verzeichnen. Bei **unbebauten Grundstücken** ging der Umsatz im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 80 % zurück, obwohl die Zahl der Transaktionen auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums blieb. Es wurden nur sehr wenige Baugrundstücke gehandelt, große Investitionen blieben aus. Im Bereich des **Wohnungseigentums** sank der Umsatz um rd. 55 %, bei **bebauten Grundstücken** um rd. 74 %, da Großtransaktionen vor allem im gewerblichen Bereich stark rückläufig waren. Der Anstieg des Umsatzes um rd. 380 % beim **Teileigentum** ist auf einen hochpreisigen Verkauf (Büronutzung) zurückzuführen.

4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2021 – 2023 (jeweils 1. Halbjahr)

• Teilmarkt Wohnen (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Einfamilienhäuser						
Freistehende Gebäude	41	40	31	40,5	32,2	30,7
Doppelhaushälften	55	20	36	37,9	13,0	24,6
Reihenmittelhäuser	78	60	69	39,3	33,0	33,8
Reihenendhäuser	40	29	24	31,9	20,1	16,8
Sonstige**	75	55	55	60,2	75,1	56,6
EFH insgesamt	289	204	215	209,8	173,4	162,4
Mehrfamilienhäuser						
Reine Wohnnutzung	106	117	87	230,4	421,3	115,7
Gemischte Nutzung	49	59	36	134,2	274,9	92,5
MFH insgesamt	155	176	123	364,6	696,2	208,2

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

Bei Einfamilienhäusern nahmen die Transaktionen im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 5 % zu, der Umsatz sank um rd. 6 %. Im Segment Mehrfamilienhäuser nahm die Zahl der Verkäufe um rd. 30 % ab, der Umsatz um rd. 70 %.

Der Anteil der Großtransaktionen (Kaufpreise über 10 Mio. €) von Mehrfamilienhäusern ist nach einer deutlichen Zunahme im Vorjahr wieder auf das Niveau von 2021 gesunken: im 1. Halbjahr 2023 wurden 2 Großtransaktionen mit einem Umsatz von rd. 49,0 Mio. € beurkundet (1. HJ 2022: 8 Großtransaktionen, Umsatz rd. 348,3 Mio. €).

• Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Handel	0	11	2	0,0	130,1	17,6
Büro und Verwaltung	13	18	7	685,0	737,4	42,9
Gewerbegrundstücke (klassisch)	6	9	2	8,5	24,2	1,4
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	8	4	7	42,3	8,3	17,6
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Hotel, Gast-/Vergnügungsstätten	5	0	4	125,1	0,0	11,9
Insgesamt	32	42	22	860,9	899,9	91,4

Während die Zahl der Transaktionen im Teilmarkt Gewerbe im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 48 % abnahm, sank der Umsatz um rd. 90 %.

Wie bei den Mehrfamilienhäusern haben auch bei den Gewerbeimmobilien haben die Großtransaktionen (Kaufpreise über 10 Mio. €) gegenüber dem Vorjahreszeitraum stark abgenommen: Im 1. Halbjahr 2023 wurden nur 4 Transaktionen mit einem Umsatz von rd. 55,3 Mio. € beurkundet (1. Halbjahr 2022: 16 Verkäufe, Umsatz rd. 827,5 Mio. €).