Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

HESSEN

Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main

2024

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:	Christine Helbach
Berichtsjahr:	2023
Redaktionsschluss:	30.04.2024
Redaktionelle Bearbeitung:	Christine Helbach, 62.5 Andrea Brandt, 62.53 Katja Leber-Quint, 62.53.1 Stefanie Schäfer, 62.53.2
Bildnachweis Deckblatt:	© Stadtvermessungsamt
Gebühr:	Download als pdf-Datei unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de: kostenfrei Gedruckte Ausgabe: 42 € zzgl. Porto + Versand Versand pdf-Datei per E-Mail: 42 €
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 der Vorsitzenden des Gutachterausschusses 6

1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main 7

1.1 Allgemeine Informationen 7
1.2 Statistisches Portrait 8
1.3 Bevölkerungsentwicklung 9

2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle 10

2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses 10
2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes 10
2.3 Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse 11

3 Der Immobilienmarkt – Daten und Entwicklungen 12

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2023 12
3.2 Allgemeine Hinweise 14
3.3 Umsätze 16
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt 16
3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien 17
3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien 17
3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien 18
3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien 18
3.3.6 Zwangsversteigerungen 19
3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2024 20
3.5 Unbebaute Grundstücke 21
3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen 21
3.5.2 Werdendes Bauland 21
3.5.3 Unbebautes, baureifes Land 21
3.6 Bebaute Wohngrundstücke 22
3.6.1 Verkäufe von Neubaueigenheimen 22
3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaueigenheime 22
3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser 22
3.6.4 Reihenendhäuser 23
3.6.5 Reihenmittelhäuser 24
3.6.6 Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht 25
3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum 26
3.6.8 Geschosswohnungsbau 27
3.7 Wohnungs- und Teileigentum 28
3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen 28
3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße 28
3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken 29
3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus 31
3.7.5 Umwandlungen 31
3.7.6 Teileigentum 34
3.8 Wertrelevante Daten 35
3.8.1 Indizes 35
3.8.2 Bodenrichtwerte 44
3.8.3 Liegenschaftszinssätze 50
3.8.4 Gebäudefaktoren 63
3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag) 67
3.8.6 Sachwertfaktoren 79
3.8.7 Erbbaumarkt 87
3.8.8 Nettoanfangsrenditen 95
3.8.9 Mieten 105

4 Anlage 1: Modellbeschreibungen zu den wertrelevanten Daten 106

4.1 Modellbeschreibung Indizes 106
4.1.1 Modellbeschreibung Bodenpreisindizes, Kapitel 3.8.1.1, S. 35 f. 106
4.1.2 Modellbeschreibung Indizes, Kapitel 3.8.1.2 - 3.8.1.4, S. 37 ff. 108
4.1.3 Modellbeschreibung Langjährige Indizes, Kapitel 3.8.1.5, S. 43 110
4.2 Modellbeschreibung Bodenrichtwerte, Kapitel 3.8.2, S. 44 ff. 111
4.3 Modellbeschreibung Liegenschaftszinssätze 112
4.3.1 Modellbeschreibung Liegenschaftszinssätze Kapitel 3.8.3.1 - 3.8.3.7, S. 50 ff. 112
4.3.2 Modellbeschreibung Liegenschaftszinssätze Spezialimmobilien, Kapitel 3.8.3.8, S. 61 116
4.4 Modellbeschreibung Gebäudefaktoren, Kapitel 3.8.4, S. 63 118
4.5 Modellbeschreibung Ertragsfaktoren, Kapitel 3.8.5, S. 67 120
4.6 Modellbeschreibung Sachwertfaktoren, Kapitel 3.8.6, S. 79 123
4.7 Modellbeschreibung Erbbaurechtsfaktoren / Erbbaurechtskoeffizienten, Kapitel 3.8.7, S. 87 126
4.8 Modellbeschreibung Nettoanfangsrenditen, Kapitel 3.8.8, S. 95 129

5 Anlage 2: Weitere Veröffentlichungen und Produkte 133

5.1 Publikation: 35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main 133
5.2 Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 ff BewG 133
5.2.1 Stadt Frankfurt 2024 133
5.2.2 Land Hessen 2024 133
5.3 Bodenrichtwerte 133
5.4 Verkehrswertgutachten 134
5.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz 134
5.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung 134

6 Anlage 3: Kontakt 135

Geodaten Stadtvermessungsamt 135
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main 135

7 Anlage 4: Dokumenthistorie 136

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauGB-AV	Ausführungsverordnung zum BauGB (vom 15.06.20218, gültig vom 01.12.2018 bis 31.12.2025)
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
gem.	gemischt
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grundst.	Grundstück
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Zeitschrift für Immobilienwirtschaft)
HJ	Halbjahr
HMietBgV	Hessische Mietenbegrenzungsverordnung
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
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-Informations-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

Modellbeschreibung à la ImmoWertA

Vorwort

Wenn Sie den diesjährigen Marktbericht mit einem Heft aus den Vorjahren vergleichen, werden Ihnen zwei Dinge auffallen. Zum einen wird sich die Seitenzahl des Marktberichtes gegenüber 2023 fast verdoppeln und zum anderen werden die Filterbedingungen, die bisher direkt bei den wertrelevanten Daten standen, zum großen Teil verschwinden und in den Anhang wandern. Vorbei sind die Zeiten, in denen der Frankfurter Marktbericht auf acht DIN A4 Seiten gepasst hat. Der Umfang und die Ansprüche an die Daten haben seitdem kontinuierlich zugenommen.

Nachdem die ImmoWertA am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zu Kenntnis genommen wurden und damit in ihrer endgültigen Fassung vorlagen, hat der Gutachterausschuss Frankfurt entschieden, die Vorgaben und Hinweise bezüglich der Modellbeschreibung der wertrelevanten Daten in seinem Marktbericht soweit wie möglich umzusetzen. Die im Februar 2024 vom zuständigen Ministerium vorgelegte ImmoWertA-Hessen beinhaltet dahingehend keine weiteren oder geänderten Vorgaben.

Da jedem wertrelevanten Datum individuelle Filterbedingungen zugrunde liegen, bedeutet die Umsetzung der ImmoWertA, dass es für jede Tabelle bzw. für jeden betroffenen Unterabschnitt im neuen Anhang einen korrespondieren Abschnitt mit der entsprechenden Modellbeschreibung, den Rahmendaten, den beschreibenden Merkmalen der Stichprobe sowie den verwendeten Parametern und Bezugseinheiten geben wird. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Frankfurt war relativ schnell klar, dass dies für alle Abschnitte bis zum 30. April 2024 in dem von der ImmoWertA vorgeschlagenen Rahmen nicht abschließend umsetzbar ist.

Um jedoch den Marktbericht termingerecht zu veröffentlichen, werden die Modellbeschreibungen und beschreibenden Parameter der wertrelevanten Daten im Anhang noch nicht alle vollständig nach den Vorgaben der ImmoWertA vorliegen. Uns ist es wichtiger, Ihnen die Zahlen und wertrelevanten Daten an die Hand zu geben und im Anschluss die noch fehlenden Beschreibungen zu ergänzen. Somit ist der Immobilienmarktbericht 2024 ein „Work in Progress“. Im Laufe der nächsten Monate wird sich der Anhang sukzessive weiter füllen. Vielleicht werden auch weitere Änderung am Layout notwendig.

Damit Sie nachvollziehen können, wann welche Änderungen im Marktbericht eingearbeitet wurden, findet sich seit letztem Jahr am Ende des Dokuments eine Art Log-Buch, in dem die entsprechenden Anpassungen vermerkt werden. **Daher empfehlen wir** insbesondere bei stichtagsbezogenen Bewertungen z. B. für Gerichte **immer die aktuellste Version des Immobilienmarktberichts**, die kostenfrei auf unserer Web-Seite zum Download bereitsteht, **zu verwenden**.

Eine Änderung in der Ableitung eines wertrelevanten Datums erfolgt in diesem Jahr bei der Ermittlung der Erbbaurechtsfaktoren bzw. –koeffizienten. Diese ermittelt und beschließt der Gutachterausschuss Frankfurt nun strikt nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungs-verordnung. Dies wirft jedoch die Frage auf: Welche Gleichungen für den Sachwertfaktor sind hierbei zu verwenden? Die aus dem aktuellen Marktbericht, denen die Verkäufe aus dem vergangenen Jahr zugrunde liegen oder die Faktoren aus dem Marktbericht 2023, also ermittelt aus den Verkäufen 2022?

In der ersten Variante könnten die Faktoren jedoch erst ermittelt werden, wenn die aktuellen Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser durch den Gutachterausschuss beschlossen wurden. Mit der zweiten Variante könnten die Faktoren durch die Geschäftsstelle zeitnah abgeleitet werden. Es bedeutet aber ebenfalls, dass der Sachverständige, der den Verkehrswert eines bebauten Erbbaurechts ermittelt, stets auf zwei Marktberichtsjahrgänge zurückgreifen müsste, den aktuellen für die Erbbaurechtsfaktoren und den vom Vorjahr für die Sachwertfaktoren.

Beide Varianten haben zudem noch den Nachteil, dass für jeden Gebäudetyp abhängig von der Lage unterschiedliche Gleichungen für die Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, was eine automatisierte Ableitung im Kalkulationsprogramm zusätzlich erschwert. Daher wird für die Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,5 für die Ermittlung des fiktiven Volleigentums zugrunde gelegt. Dies ist bei der Berechnung des Verkehrswerts des Erbbaurechts zu berücksichtigen. Aber mehr dazu im Anhang.

Christine Helbach
Vorsitzende 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 (2021) wohnen. Seit dem Jahr 2005 wuchs die Frankfurter Bevölkerung kontinuierlich. 2021 war erstmals wieder ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, da aufgrund nicht zustellbarer 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. Seit 2022 wächst die Bevölkerungszahl wieder und 2023 waren in Frankfurt am Main erstmals mehr als 770.000 Einwohnerinnen und Einwohner zu verzeichnen.

Auf europäischer Ebene zählt Frankfurt am Main neben London und Zürich zu den wichtigsten Finanz- und Dienstleistungszentren. Die europäische Zentralbank (EZB) hat seit Ende 2014 ihren Sitz im Ostend. Im Februar 2024 hat das Europäische Parlament entschieden, dass die neue Behörde für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (AMLA) ihren Sitz in Frankfurt haben wird. Darüber hinaus ist Frankfurt am Main ein bedeutender Messestandort. Nach dem Rückgang 2020/2021 aufgrund der Corona-Pandemie steigt die Zahl der Messen und Ausstellungen seit 2022.

Das internationale Luftfahrtdrehkreuz Rhein-Main[1] gilt als einer der wichtigsten Standortfaktoren der Region. Durch die Corona-Pandemie war der aufstrebende Flugverkehr 2020 deutlich eingebrochen. Seit 2021 ist wieder ein Anstieg der Passagierzahlen zu beobachten. Nach einer Verdopplung 2022 auf rund 48,9 Millionen Fluggäste (plus 97,2 %) wurden 2023 59,4 Millionen Passagiere gezählt. Die Zahl der Flugbewegungen stieg mit 430.436 Starts und Landungen 2023 gegenüber dem Vorjahr um rund 12,6 Prozent und liegt aktuell 16,2 % niedriger als 2019 vor der Pandemie. Beim Cargo-Aufkommen war aufgrund von Einschränkungen im Luftraum und einer schwachen wirtschaftlichen Entwicklung infolge der weltweiten geopolitischen Lage erneut ein Minus von 3,9 % zu verzeichnen (rund 1,9 Mio. Tonnen, 9,3 % weniger als 2019). Der Flughafen Frankfurt lag 2022 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 FrankfurtRheinMain[2]

[1] Quelle der Daten zum Frankfurter Flughafen: https://www.fraport.com/de/
[2] FrankfurtRheinMain | IKM (deutsche-metropolregionen.org)

1.2 Statistisches Portrait

Stand der Daten: 2022 (soweit nicht anders angegeben)

Wirtschaft[3]

Unternehmensstandort (2018)

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

Finanzplatz[4]

Kreditinstitute und Banken mit Sitz in Frankfurt:	280
Beschäftigte im Bereich Finanzen/Versicherungen (2020):	79.751

Messezentrum (2023)[5]

Messen und Ausstellungen:	146
Aussteller/innen:	84.000
Besucher/innen:	4,0 Mio.

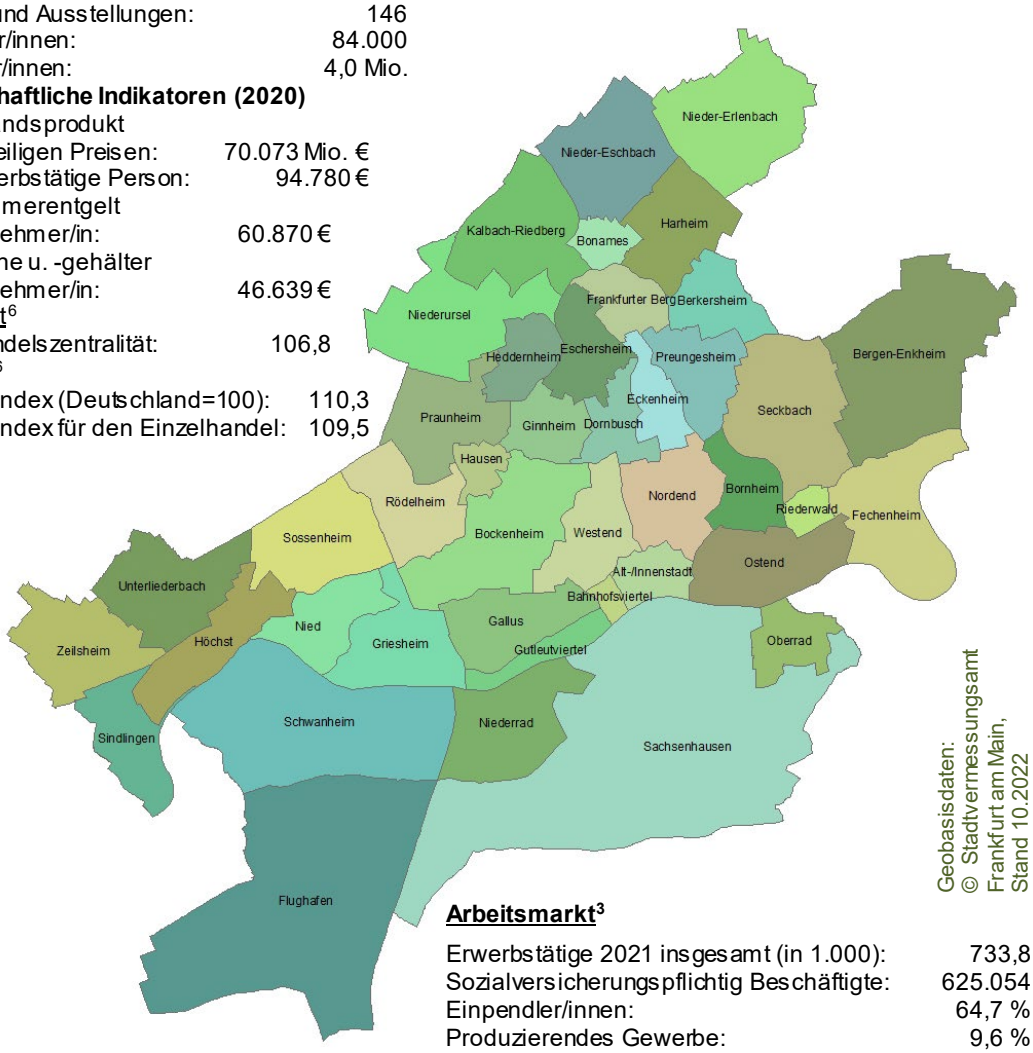
Volkswirtschaftliche Indikatoren (2020)

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[6]	
Einzelhandelszentralität:	106,8
Kaufkraft[6]	
Kaufkraftindex (Deutschland=100):	110,3
Kaufkraftindex für den Einzelhandel:	109,5

Stadtgebiet, Flächennutzung (2021)[3]

Geographische Lage (Domturmspitze):

Nördliche Breite:	50°6'38,3"
Östliche Länge:	8°41'6,0"
Flächennutzung	
Gesamtfläche:	248,3 km²
Siedlungsflächen:	37,8 %
Verkehrsflächen:	20,8 %
Vegetationsflächen:	39,3 %
Gewässer	2,1 %



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 10.2022

Arbeitsmarkt[3]

Erwerbstätige 2021 insgesamt (in 1.000):	733,8
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	625.054
Einpendler/innen:	64,7 %
Produzierendes Gewerbe:	9,6 %
Dienstleistungsbereiche:	90,4 %
Arbeitslose:	24.186 (5,7 %)

Tourismus (2021)[3]

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 (2021)[3]

Baugenehmigungen (Wohnungen):	2.584
Baufertigstellungen (Wohnungen):	3.165
Bewohnte Gebäude:	81.129
Wohnungen:	410.235
Einwohner/innen je Wohnung:	1,8
Wohnfläche je Einwohner/-in:	38,9 m²

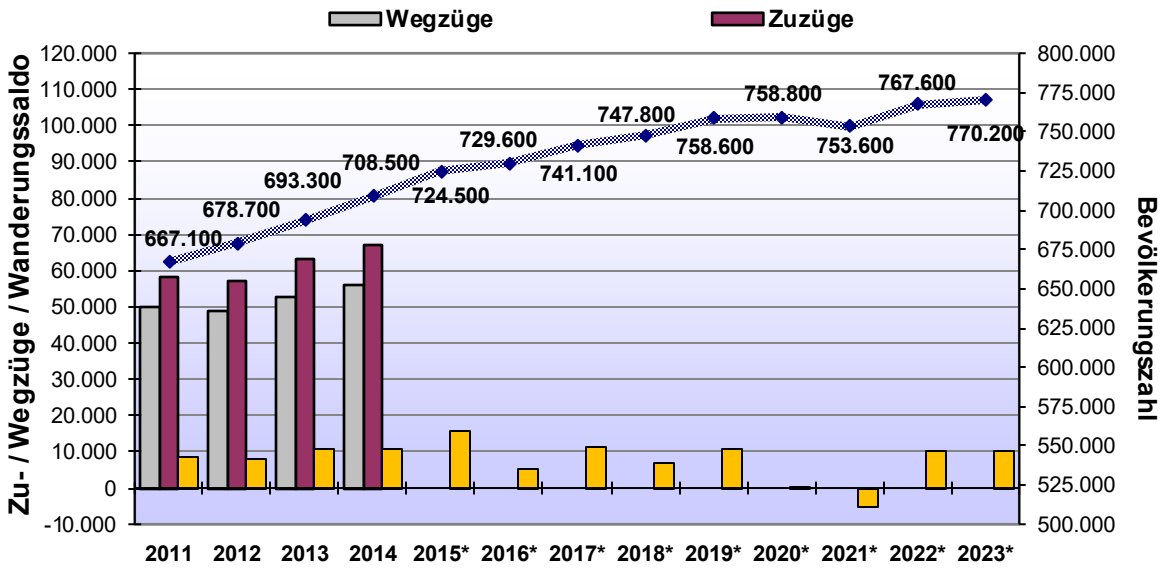
[3] Quelle (soweit nicht anders angegeben): https://frankfurt.de/service-und-rathaus/daten-informationen-wissen/themen,
[4] Quelle: https://frankfurt-main-finance.com/finanzplatz/
[5] Quelle: https://www.messefrankfurt.com/frankfurt/de/unternehmen/zahlen.html
[6] Quelle: https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540,
Hinweis: Alle auf den Seiten 7 und 8 angegebenen Links und die dazugehörigen Daten wurden am 24.04.24 abgerufen.

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 31. Dezember 2023 veröffentlichte Bevölkerungsstand erfasste 770.166 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. Nach dieser leichten Abnahme stieg die Bevölkerungszahl wieder: Der rasante Anstieg 2022 um fast 11.000 Menschen ist zum weit überwiegenden Teil auf die Ankunft von ukrainischen Geflüchteten zurückzuführen. 2023 wurde das Melderegister aufgrund der Landtagswahl erneut bereinigt: 941 Personen wurden von Amts wegen abgemeldet, weil die Wahlbenachrichtigungen nicht zustellbar waren. Dennoch stieg die Zahl der Frankfurterinnen und Frankfurter 2023 um 0,3 % oder 2.557 Personen.

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 2023: 31.12.2023
*Aufgrund einer Änderung im Verfahren werden die Wanderungsdaten nicht mehr ausgegeben, es wird nur noch das Saldo dargestellt

https://frankfurt.de/service-und-rathaus/zahlen-daten-fakten/publikationen/fsa/2024

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 der Vorsitzenden und ihren 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 2023 sowie im ersten Quartal 2024. Dieser Bericht dient dazu, Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Weitere wesentliche Bestandteile bilden die wertrelevanten Daten (Liegenschaftszinssätze, Gebäudefaktoren etc.), die eine sachverständige Marktbeurteilung ermöglichen. Der Immobilienmarktbericht trägt somit wesentlich zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

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: michael.stauder@bad-homburg.de Internet: Gutachterausschuss | Bad Homburg v. d. Höhe
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
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
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

Stand: April 2024

https://hvbg.hessen.de/immobilienwertermittlung/zentrale-geschaeftsstelle-zggh/gutachterausschuesse-adressen

3 Der Immobilienmarkt – Daten und Entwicklungen

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2023

Das Jahr 2023 ist in vielerlei Hinsicht ein Jahr der Umbrüche und Veränderungen. Nach Jahren des Wachstums, in der die Anzahl der verkauften Wohneinheiten und die Preise kontinuierlich gestiegen sind, kam es im vergangenen Jahr zu einem Einbruch bei den Verkaufszahlen und einem Rückgang der Preise. Diese Marktentwicklung deutete sich bereits im 2. Halbjahr 2022 an. Aus diesem Grund veröffentlichte der Gutachterausschuss Frankfurt viele Tabellen der wertrelevanten Daten im Markbericht 2023 aufgeteilt nach Halbjahren. Im Gegensatz dazu verlief das Jahr 2023 nicht ganz so turbulent, aber trotzdem ergeben sich bei genauerer Betrachtung auch in diesem betrachteten Jahr Unterschiede zwischen den beiden Halbjahren, so dass die Tabellen auch für 2023 neben der jährlichen Betrachtung in die beiden Halbjahre aufgeteilt wurden.

Die registrierte Anzahl von Immobilienverkäufen im Jahr 2023 zeigt jedoch wie einschneidend sich die Situation auf dem Frankfurter Immobilienmarkt im Vergleich zu den letzten Jahren verändert hat. Tatsächlich hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zuletzt im Jahr 1997 das letzte Mal vergleichbar viele bzw. wenige Verkaufsfälle in der Kaufpreissammlung registriert. Allerdings haben sich seitdem die Anzahl der Wohnungen in Frankfurt um mehr als 80.000 Einheiten sowie die Zahl der Gebäude, in denen mindestens 1 Wohnung vorhanden ist, von 69.813 im Jahr 1997 auf 81.383 Ende 2022 erhöht.[7] Damit ist auch der Anteil der gehandelten Immobilien am Gesamtbestand erheblich zurückgegangen. Und weniger Verkäufe bedeuten weniger Vergleichspreise.

Vergleich man die Zahlen aus dem Marktbericht 1998 und den aktuellen Daten, dann wird deutlich, dass insbesondere die registrierten Verkäufe von Einfamilienhäusern, unbebautem Wohnbauland sowie die Anzahl von Neubaueigentumswohnungen stark rückläufig sind.

Segment	Anzahl 1997	Anzahl 2023	
Verkaufte Einheiten (insges.)	**3.932**	**3.929**	**0%**
Bebaute Grundstücke (inkl. Erbbaurechte)	825	818	-0%
davon EFH	*497*	*391*	*-21%*
davon MFH und MFH gem.	*255*	*317*	*+24%*
Unbebaute Grundstücke	354	330	-7%
davon Wohnbauland	*124*	*77*	*-38%*
Wohnungseigentum (inkl. Erbbaurechte)	2.075	2.126	+2%
*davon Neubau**	*595*	*116*	*-81%*

*Definition Neubau:
in 1997 - Berichtsjahr und 4 Vorjahre;
in 2023 - Berichtsjahr und 2 Vorjahre

Im Gegensatz dazu wurden in 2023 aber erheblich mehr Mehrfamilienhäuser verkauft. Dies ist ein Indiz dafür, dass der Mietwohnungsmarkt positiv beurteilt wird. Denn wer kein Einfamilienhaus oder keine Eigentumswohnung kauft und nicht aus Frankfurt wegzieht, muss auf den Mietwohnungsmarkt ausweichen und dies spiegelt sich in dieser Zahl wider. Der hessische Gesetzgeber hat zudem die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Frankfurt eingeschränkt. Dies zeigt sich in den Umwandlungszahlen, so gab es in 2020 noch rd. 1.400 umgewandelte Wohneinheiten in 130 Objekten, 2023 dagegen nur noch 70 Wohnungen in 25 Objekten.

Allerdings behebt dies nicht das Problem der nicht vorhandenen Vergleichspreise. Natürlich gab es auch 1998 wenige Vergleichspreise und man hat im Vergleichswertverfahren bewertet. Wo liegt also das Problem?

[7] Statistisches Jahrbuch Stadt Frankfurt am Main 2006 sowie https://statistikportal.frankfurt.de/ (Stand: 02.04.2024)

Aufgrund der veränderten Marktsituation ist es nicht sachgerecht auf Vergleichsdaten aus den Vorjahren zurückzugreifen ohne diese umfangreichen statistischen Auswertungen und Anpassungen zu unterziehen.

Der Knackpunkt liegt also in der Verwendung der Preise sowie der Interpretation und dem Einfluss der weichen Parameter.

Zum einen waren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen 1997 andere. Die Inflationsrate lag in Deutschland bei 0,8 % p.a. (2023: 5,9 %) und die Baukreditzinsen sanken in den 1990er kontinuierlich von 9 % auf rund. 6,5 %. Zum anderen war die Wirtschaft, insbesondere die Bauwirtschaft, deutlich positiver gestimmt als dies aktuell der Fall ist.

Während der Immobilienmarkt vor rund 27 Jahren mit einer eher positiven Stimmung aufwartete, ist die aktuelle Situation weniger homogen. Dies zeigt sich auch in der Preisentwicklung einzelner Marktsegmente, die so gar nicht zur allgemeinen Stimmung passen will.

Bei der Verwendung von Vergleichspreisen und der wertrelevanten Daten, die auf Transaktionen des Jahres 2023 basieren, müssen sich alle die Frage stellen – und das gilt unabhängig von der verwendeten Datenquelle –: Welche Verkäufe sind tatsächlich beurkundet worden?

In „üblichen“ Jahren unterstellt man, dass die Preise der getätigten Verkäufe grob einer Normalverteilung unterliegen, d. h., dass die Anzahl der Verkäufe um den wahren Wert ihr Maximum erreicht und bei zu hohem oder zu niedrigem Preis gegen Null läuft. Bei zu hohem Preis wird niemand kaufen, während bei einem zu geringen Preis niemand verkauft.

Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass in den Teilmärkten, deren Preisentwicklung dem Jahrestrend entgegenläuft, die Normalverteilung der Preise nicht oder nur bedingt vorhanden ist. Vielmehr werden hier nur Preise registriert, die oberhalb des „eigentlichen“ zu erwartenden Mittelwertes liegen. Berücksichtigt man also nur die tatsächlich getätigten Verkäufe, dann steigt der mittlere Preis. Unberücksichtigt bleiben, weil nicht registriert bzw. nicht getätigt, alle Verkaufsverhandlungen, die aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer abgebrochen werden und in keinem Kaufvertrag münden. Daher sollten nicht nur die harten Fakten (Mittelwert der registrierten Vergleichspreise) sondern auch weiche Parameter wie die niedrige Anzahl der Kauffälle bei der Anwendung des Vergleichswertverfahren Berücksichtigung finden. Die zurückgehende Anzahl der Kauffälle 2023 in Frankfurt basiert nicht auf fehlendem Interesse oder fehlendem Angebot, sondern Käufer und Verkäufer haben unterschiedliche Vorstellungen über die Höhe des marktgerechten Preises.

Bei den gewerblichen Immobilien zeigt sich Frankfurt als volatilster Immobilienmarkt Deutschlands. Nirgends geht es so steil nach oben – aber genauso schnell wieder nach unten. Das hat die Vergangenheit gezeigt und das wird auch in der Zukunft so sein. Allerdings zeigt ein genauerer Blick auf die Umsätze, dass diese Schwankung hauptsächlich durch die Transaktionen hervorgerufen werden, die einen Kaufpreis von mehr als 10 Mio. € haben. Ein verkauftes Bürohochhaus mehr oder weniger bedeutet eine halbe Milliarde mehr oder weniger Umsatz.

Im Jahr 2018 wurde der höchste Umsatz bei den Verkäufen von gewerblichen Immobilien (ohne Share-Deals) registriert. Seitdem hat sich der Umsatz bei Transaktionen unter 10 Mio. € halbiert und bei den Transaktionen ab 10 Mio. € ging der Umsatz um drei Viertel zurück. Die Anzahl der Verkäufe hat sich in einem ähnlichen Verhältnis reduziert. Man muss aber festhalten, dass nach der Immobilienkrise in 2009 der gewerbliche Immobilienmarkt von einem noch geringeren Umsatz mit allerdings höheren Verkaufszahlen geprägt wurde.

Vieles deutet darauf hin, dass sich die Anzahl der Immobilienverkäufe in 2024 wieder leicht erholt, eine erneute Preisrallye wie in den letzten 10 Jahren dürfte sich so schnell aber nicht wiederholen. Immobilienbewertung wird daher wieder spannend. Denn die Sicherheit, dass bei einer zu hohen Einschätzung der Markt dies in kurzer Zeit korrigiert, besteht aktuell nicht mehr. Hier heißt es nun nachvollziehbare und begründete Beurteilung der vorhandenen Daten unter Beachtung der eigenen Marktkenntnis.

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 Liegenschaftszinssätze Spezialimmobilien **(S. 61), in der neben den statistisch ermittelten Marktdaten auch vom Gutachterausschuss als marktgerecht beurteilte Bewertungsparameter enthalten sind. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Daten auch immer die durchschnittliche Marktlage widerspiegeln.**

Die bewertungsrelevanten Immobilienmarktdaten (Kapitel 3.8, ab S. 35) geben die allgemeine Marktlage wieder. Für die Erstellung von Gutachten und Marktanalysen sind die daraus verwendeten Daten möglichst durch Auszüge aus der Kaufpreissammlung zu konkretisieren.

Die in diesem Immobilienmarktbericht aufgeführten Daten können sich aufgrund noch nicht vorliegender Verträge ändern. Die Umsätze (vorrangig Kapitel 3.3, ab S. 16) werden aus allen Verträgen (auch Zwangsversteigerungen etc.) ermittelt. Bei Angaben, die sich auf den Preis beziehen, werden nur geeignete Kaufverträge berücksichtigt. **Den durchschnittlichen Preisen liegen zumeist neunzigprozentige Stichproben zu Grunde. Dies bedeutet, dass eine Extremwertbereinigung vorgenommen wurde.** Die Stichprobenbereinigung wurde bei der Aufgliederung der Daten nach Halbjahren für das gesamte Jahr 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 Baualtersstufen im Immobilienmarktbericht 2019 an den Immobilienmarktbericht Deutschland angeglichen. Die Daten sind damit nicht mehr unmittelbar mit den Vorjahren vergleichbar. Insbesondere werden Neubauten seit dem Immobilienmarktbericht 2019 als Bauten aus dem Beurkundungsjahr und den beiden Vorjahren definiert (bis 2005 wurden in Frankfurt am Main unter Neubau die letzten 5 Jahre verstanden, von 2006 bis 2017 Objekte mit einem Baujahr aus dem Berichtsjahr und dem Vorjahr). Damit ändert sich auch die Datengrundlage einiger langfristiger Zeitreihen; es ergeben sich jedoch keine signifikanten Unterschiede (insbesondere Kapitel 3.6.1, S. 22 und Kapitel 3.7.1, S. 28 - die Daten der Jahre vor 2017 wurden nicht aktualisiert).

Seit 2006 werden zwei separate Einheiten erfasst, wenn zwei Objekte mit einzeln ausgewiesenen Kaufpreisen in einem Vertrag verkauft werden. Unter der Zahl der Verträge ist daher seit 2006 nicht die Zahl der tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträge zu verstehen, sondern die Zahl der veräußerten Objekte.

Sachwertverfahren

- Regionalfaktor:
  Bis zum 31.12.2007 wurde bei Sachwertobjekten ein Regionalfaktor von 1,1 in Ansatz gebracht, seit dem 01.01.2008 wird kein Regionalfaktor mehr berücksichtigt. Wie bereits im Immobilienmarktbericht 2017 aufgeführt, liegen entsprechend einer Umfrage die **Baukosten** in Frankfurt um ca. **30 % höher** als die zeitlich angepassten Werte der NHK-2010. Entsprechend der ImmoWertV 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. 79).

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, 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 eingerechnet (vgl. Hinweis zu Kapitel 3.8.8, Nettoanfangsrenditen, S. 95).

- 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. 46). 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.
  (s. auch Arbeitshilfe GRZ/GFZ von Bauaufsicht und Stadtplanungamt Frankfurt am Main)

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

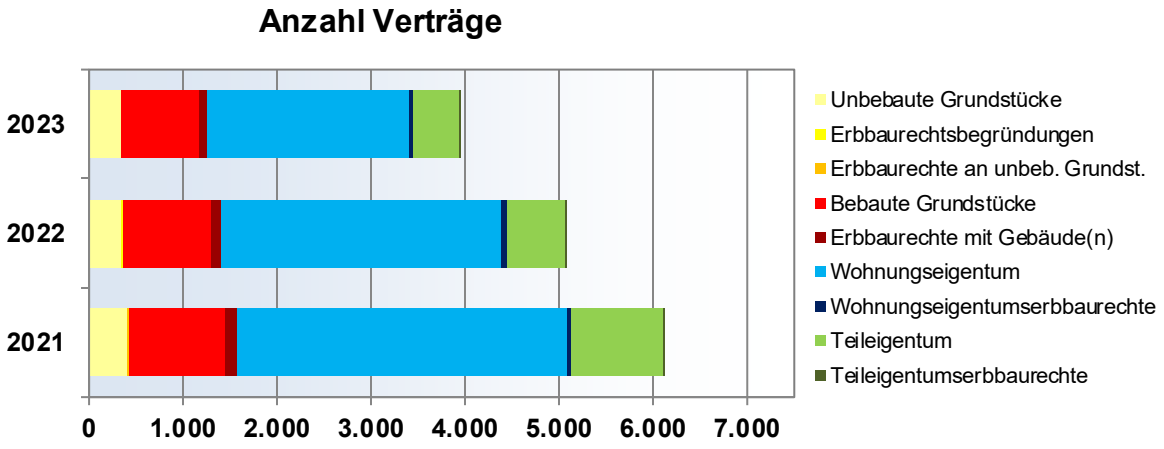
Zur Bodenrichtwertermittlung klassifiziert der Gutachterausschuss die einzelnen Richtwertzonen. Diese Klassifizierung basiert auf der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der Lagewertigkeit. Die Lageeinstufung dient dem Gutachterausschuss lediglich zur Selektion von vergleichbaren Zonen. Die Lagequalifizierung 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. 44).

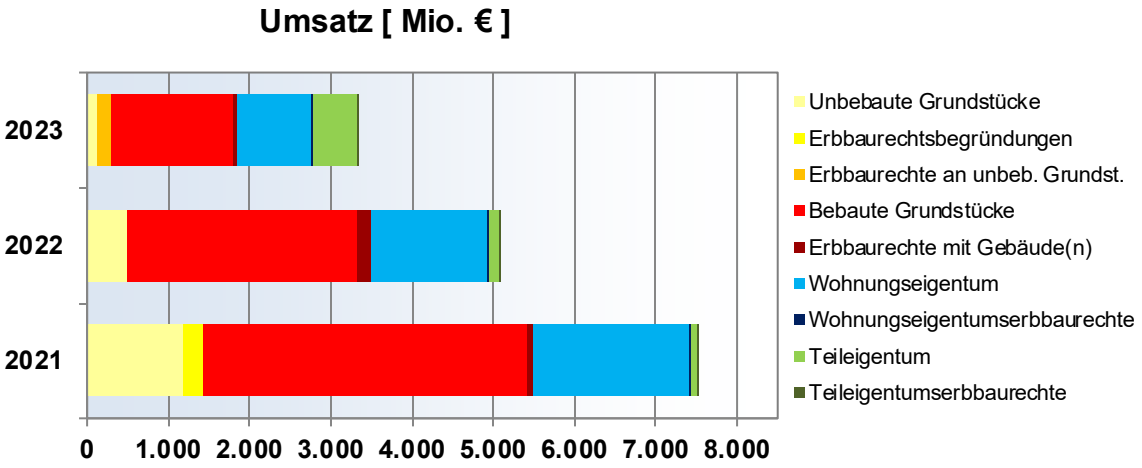
3.3 Umsätze

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

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Unbebaute Grundstücke	401	346	345	1.189,7	489,1	124,2	62,4	57,4	51,6
Erbbaurechtsbegründungen	11	9	1	231,9	0,0	0,2	4,7	2,5	0,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	3	1	3	0,6	0,1	166,2	0,2	0,0	6,4
Bebaute Grundstücke	1.030	932	826	3.994,9	2.831,0	1.508,0	72,1	59,6	46,4
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	127	125	84	70,6	168,2	38,6	10,7	8,9	5,9
Wohnungseigentum	3.507	2.964	2.142	1.914,4	1.424,5	922,4	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	53	67	44	22,5	29,9	14,8	-*	-*	-*
Teileigentum	968	609	479	73,8	127,9	548,5	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	6	19	5	5,2	3,5	0,1	-*	-*	-*
Insgesamt	**6.106**	**5.072**	**3.929**	**7.503,5**	**5.074,4**	**3.322,9**	**150,1**	**128,5**	**110,3**

* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.
**Bei der Anzahl sind auch Verträge mit Änderungen der Erbbaurechtskonditionen enthalten.



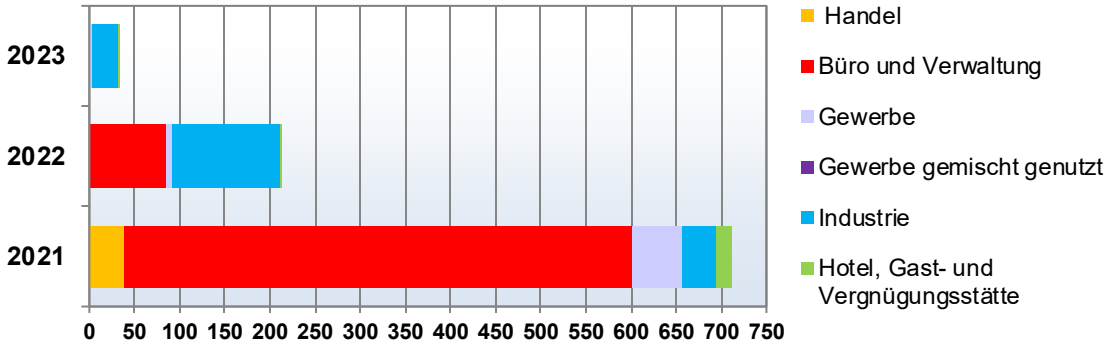


2023 nahmen im Vergleich zum Vorjahr sowohl die Transaktionszahlen (rund -22,5 %) als auch der Geldumsatz (rund -34,5 %) ab. Umsatzstarke Großtransaktionen (Verkäufe über 10,0 Mio. €) gingen 2023 im Vergleich zu 2022 um fast 2/3 zurück (2023: 21 Transaktionen, 2022: 57 Transaktionen). Der Umsatz in diesem Segment war mit rund 1,3 Mrd. € rund 45 % niedriger als 2022 (2,4 Mrd. € Umsatz). Die Großtransaktionen hatten damit einen Anteil von rund 40 % am Gesamtumsatz (2022 rund 47 %). 2023 wurden 3 Transaktionen über 100 Mio. € beurkundet (2022: 2 Transaktionen).

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

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Handel	1	0	0	38,9	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Büro und Verwaltung	8	4	1	562,2	84,3	0,0	2,3	1,7	0,0
Gewerbegrundstücke	10	6	4	55,5	6,3	3,1	6,9	0,8	1,1
Gewerbegrundstücke gemischt genutzt	0	1	0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Industriegrundstücke	3	2	3	36,6	119,5	28,3	3,0	3,9	1,3
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	1	1	1	17,6	0,8	0,0	0,2	0,2	0,0
Insgesamt	**23**	**14**	**9**	**710,9**	**211,0**	**31,4**	**12,5**	**6,6**	**2,3**

Unbebaute Gewerbegrundstücke – Umsatz [Mio. €]

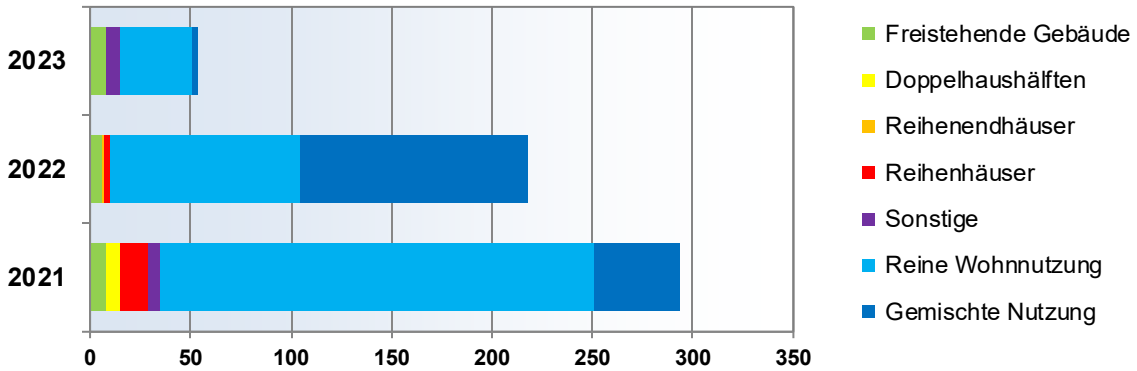


Der ungewöhnlich hohe Umsatz 2021 im Segment „Büro und Verwaltung“ ist von zwei hochpreisigen Verträgen geprägt – es handelt sich um Abbruchobjekte, die vom Gutachterausschuss als unbebaute Grundstücke ausgewertet werden.

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

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Einfamilienhausgrundstücke									
- freistehende Gebäude	12	10	12	8,0	6,2	7,4	0,4	0,4	0,7
- Doppelhaushälften	8	2	3	6,8	0,1	0,2	0,4	0,0	0,0
- Reihenendhäuser	0	2	3	0,0	0,9	0,4	0,0	0,1	0,0
- Reihenhäuser	4	5	2	14,3	2,8	0,3	0,7	0,2	0,0
- Sonstige	9	2	6	6,1	0,0	6,5	0,6	0,0	0,2
EFH Insgesamt	**33**	**21**	**26**	**35,3**	**10,1**	**14,8**	**2,1**	**0,7**	**1,0**
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	48	36	21	215,3	94,3	35,5	5,8	4,8	2,0
- Gemischte Nutzung	6	5	3	42,8	113,3	3,5	0,8	1,2	0,3
MFH Insgesamt	**54**	**41**	**24**	**258,1**	**207,5**	**39,0**	**6,6**	**6,0**	**2,3**

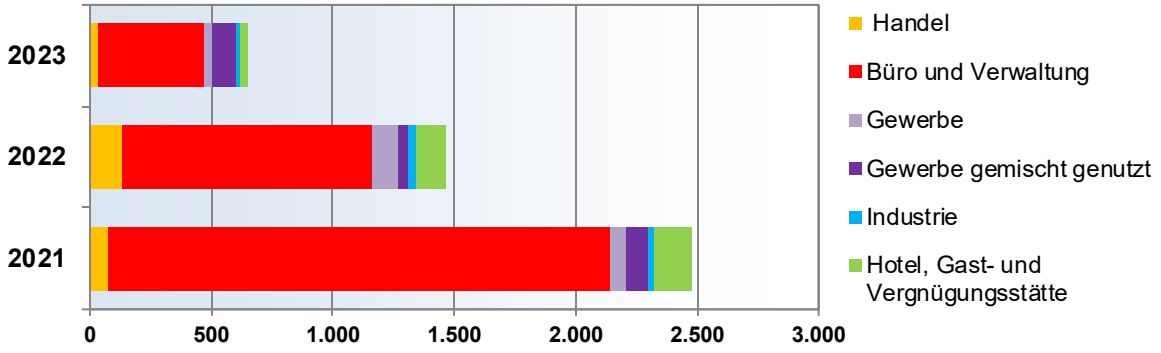
Unbebaute Wohngrundstücke – Umsatz [Mio. €]



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

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Handel	4	12	4	72,4	130,3	30,3	1,4	0,3	1,9
Büro und Verwaltung	37	33	20	2.065,3	1.031,7	440,7	14,3	9,5	7,5
Gewerbe	16	21	9	71,7	108,3	31,3	7,2	8,6	2,3
Gewerbe - gemischt genutzt	15	12	15	89,1	41,1	98,1	1,7	0,8	1,6
Industrie	1	2	1	20,0	29,9	19,8	3,8	2,5	0,6
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	9	6	8	159,9	121,2	28,2	1,9	0,9	1,1
Insgesamt	**82**	**86**	**57**	**2.478,4**	**1.462,5**	**648,4**	**30,4**	**22,5**	**15,0**

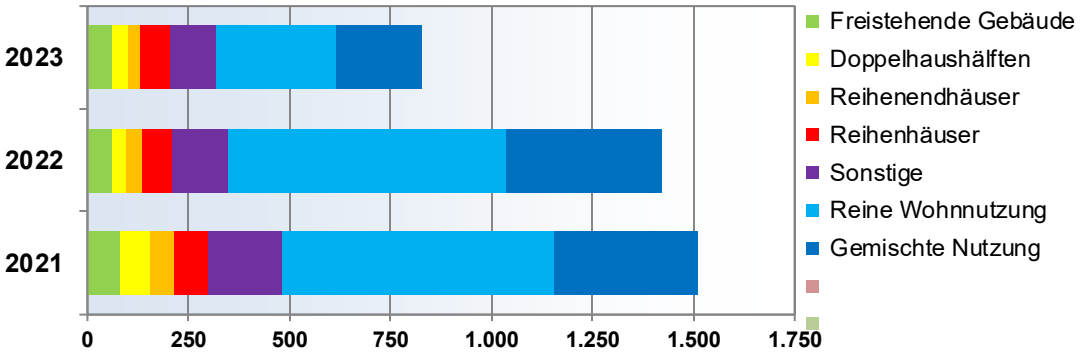
Bebaute Gewerbeimmobilien – Umsatz [Mio. €]



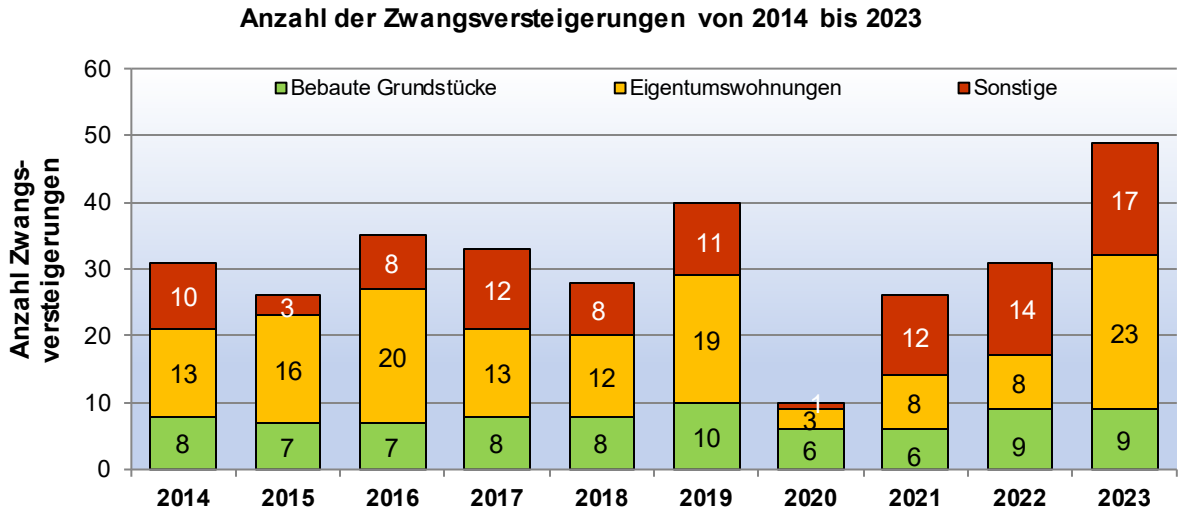
3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien
(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Einfamilienhausnutzung									
- Freistehende Gebäude	82	88	66	78,7	62,5	62,7	5,2	4,3	3,9
- Doppelhaushälften	103	54	58	77,9	31,5	35,9	3,2	1,7	1,9
- Reihenendhäuser	77	64	52	57,5	42,6	31,8	2,3	1,8	1,6
- Reihenhäuser	147	128	150	81,9	71,1	73,3	2,8	2,5	2,9
- Sonstige	150	130	122	183,5	140,8	113,6	8,0	5,7	4,8
EFH Insgesamt	**559**	**464**	**448**	**479,5**	**348,6**	**317,3**	**21,5**	**16,1**	**15,0**
Mehrfamilienhausnutzung									
- Reine Wohnnutzung	257	257	218	676,6	685,0	296,1	13,6	14,5	10,5
- Gemischte Nutzung	127	120	100	356,1	389,7	213,5	6,4	6,1	5,6
MFH Insgesamt	**384**	**377**	**318**	**1.032,8**	**1.074,6**	**509,6**	**20,0**	**20,7**	**16,1**

Bebaute Wohnimmobilien – Umsatz [Mio. €]



3.3.6 Zwangsversteigerungen
(Zwangsversteigerungen, 100%-Stichprobe)



Nachdem die Zahl der Zwangsversteigerungen 2020 auf einem extrem niedrigen Niveau lag, ist seit 2021 wieder ein Anstieg zu beobachten. Mit 49 registrierten Zwangsversteigerungen war 2023 der höchste Wert in den letzten 10 Jahren zu verzeichnen, die Zahl der Zwangsversteigerungen bleibt aber weiterhin niedrig.

Im Segment „bebaute Grundstücke“ bewegte sich die Zahl der Zwangsversteigerungen mit 9 Objekten auf dem Niveau des Vorjahres. Es handelte sich dabei sowohl um Einfamilienhäuser, wie auch um Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung und gemischter Nutzung.

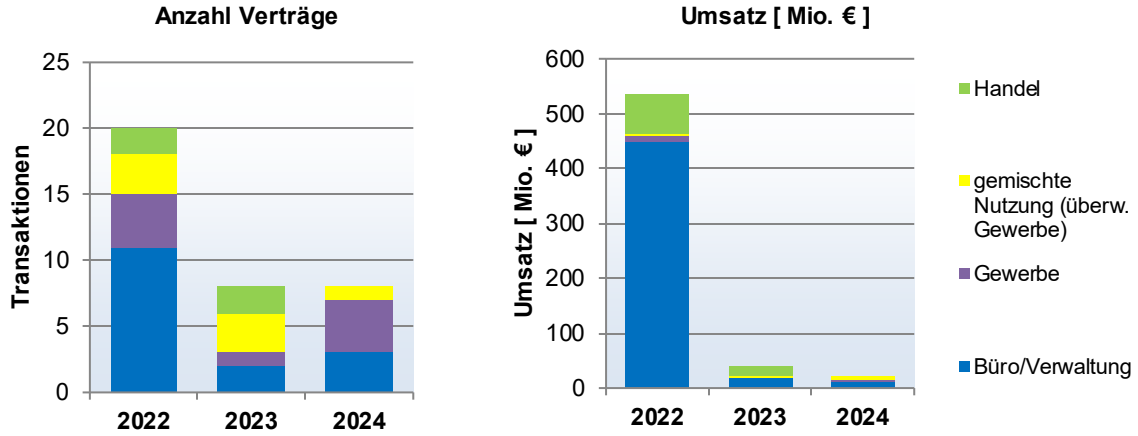
Mit 23 zwangsversteigerten Eigentumswohnungen hat sich die Zahl der Zwangsversteigerungen in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr (2022: 8) nahezu verdreifacht. Mitentscheidend hierfür sind die gestiegenen Kreditzinsen.

3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2024

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

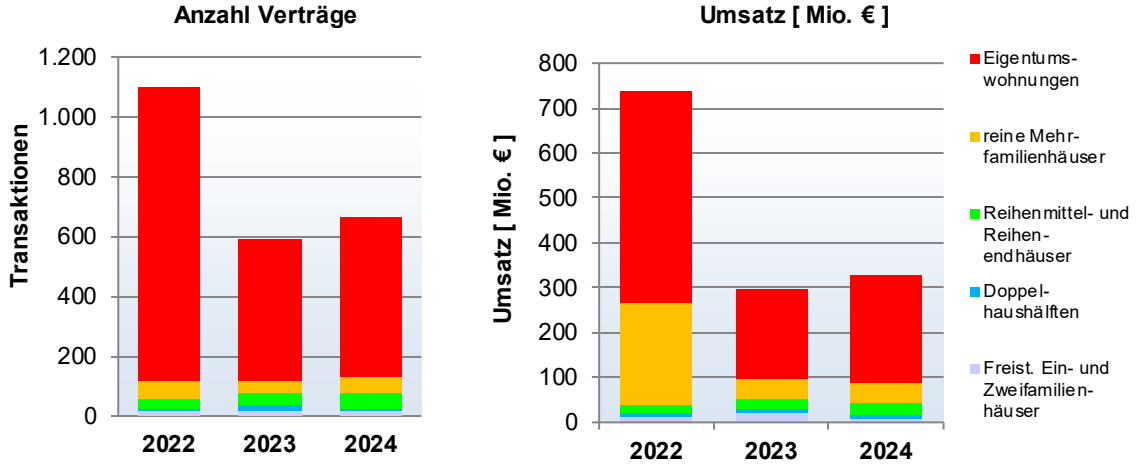
Im 1. Quartal 2024 liegen die Transaktionen für bebaute Gewerbeimmobilien auf dem Niveau des Vorjahres. Der Umsatz ist rund 44 % gesunken. Bei den bebauten Wohnimmobilien war bei den Transaktionen ein Anstieg um rund 12 % und beim Geldumsatz um rund 18 % zu verzeichnen.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Büro/Verwaltung	11	2	3	448,3	19,0	9,4
Gewerbe	4	1	4	9,2	1,0	4,2
Gemischte Nutzung (überwiegend. Gewerbe)	3	3	1	5,6	3,1	9,2
Handel	2	2	0	72,8	17,6	0,0
Gesamtsumme	**20**	**8**	**8**	**535,9**	**40,8**	**22,8**

Bebaute Wohnimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	15	18	14	11,5	19,3	9,4
Doppelhaushälften	11	18	9	8,0	12,3	5,2
Reihenmittel- u. Reihenendhäuser	34	39	54	20,6	19,7	29,8
reine Mehrfamilienhäuser	59	39	51	227,1	43,5	41,9
Eigentumswohnungen	983	476	540	469,4	204,4	242,1
Insgesamt	**1.102**	**590**	**668**	**736,6**	**299,1**	**328,4**

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)

	2021				2022				2023			
	Anz	**Mittel €/m²**	Min €/m²	Max €/m²	Anz	**Mittel €/m²**	Min €/m²	Max €/m²	Anz	**Mittel €/m²**	Min €/m²	Max €/m²
Ackerland	39	**7,50**	4,80	11,20	22	**8,50**	6,50	12,30	15	**9,30**	6,00	16,00
Klein- und Freizeitgärten	103	**28,90**	8,00	62,30	73	**28,50**	9,40	48,00	75	**27,60**	10,20	50,00

Bei Klein- und Freizeitgärten handelt es sich um Gartenflächen mit geringwertigem Aufwuchs und/oder Aufbauten, 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 getroffen werden können.

3.5.2 Werdendes Bauland

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

	2021				2022				2023			
	Anz	**Mittel €/m²**	Min €/m²	Max €/m²	Anz	**Mittel €/m²**	Min €/m²	Max €/m²	Anz	**Mittel €/m²**	Min €/m²	Max €/m²
Bauerwartungsland	9	**290**	70	590	0	**-**	-	-	0	**..**	..	..
Rohbauland	2	**..**	..	..	4	**190**	70	400	3	**380**	210	530

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

2023 wurde ein Verkauf von Bauerwartungsland registriert, der als bedingt geeignet eingestuft wurde. 2022 wurden vier Verkäufe beurkundet, die ungeeignet oder bedingt geeignet waren (3x Bauerwartungsland und 1x Rohbauland), 2021 waren es fünf Verkäufe (4x 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)

	2021				2022				2023			
	Anz	**Mittel €/m²**	Min €/m²	Max €/m²	Anz	**Mittel €/m²**	Min €/m²	Max €/m²	Anz	**Mittel €/m²**	Min €/m²	Max €/m²
Eigenheime	25	**1.350**	620	2.560	14	**1.270**	330	1.720	6	**1.300**	800	2.100
Gewerbe	3	**990**	840	1.130	4	**600**	250	880	3	**460**	300	650
Mehrfamilienhäuser	34	**1.870**	610	3.280	21	**1.660**	890	2.520	10	**1.810**	660	3.270
Wohnen (gemischt genutzt)	4	**3.010**	1.690	4.630	0	**-**	-	-	0	**-**	-	-
Büro u. Verwaltung	5	**2.450**	390	7.010	2	**..**	..	..	0	**-**	-	-

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.

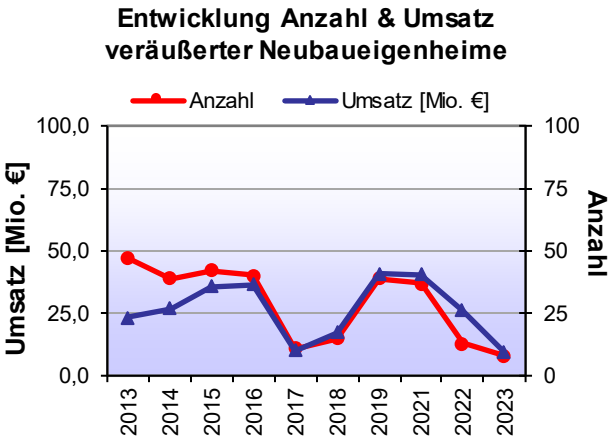
Da es sich um eine 90%-Stichprobe handelt, werden nicht alle Verkäufe abgebildet. Es gibt sowohl Verkäufe mit Verkaufspreisen unter dem Minimum als auch solche mit Preisen über dem Maximum. Vereinzelt gibt es daher auch Bodenrichtwerte außerhalb der dargestellten Spanne.

3.6 Bebaute Wohngrundstücke

3.6.1 Verkäufe von Neubaueigenheimen*

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

Jahr	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [m²]	Ø Grundstücksgröße** [m²] (Anzahl)
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)
2023	8	9,3	2.523	232 (5)



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

3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaueigenheime

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

Bei den Neubau-Eigenheimen sind die Transaktionenzahlen gegenüber dem Vorjahr um fast 40 % gesunken (2023: 8 Transaktionen, 2022: 13 Transaktionen). Vier der acht 2023 verkauften Objekte stammen aus Kalbach, die übrigen Objekte lagen in anderen Stadtteilen.

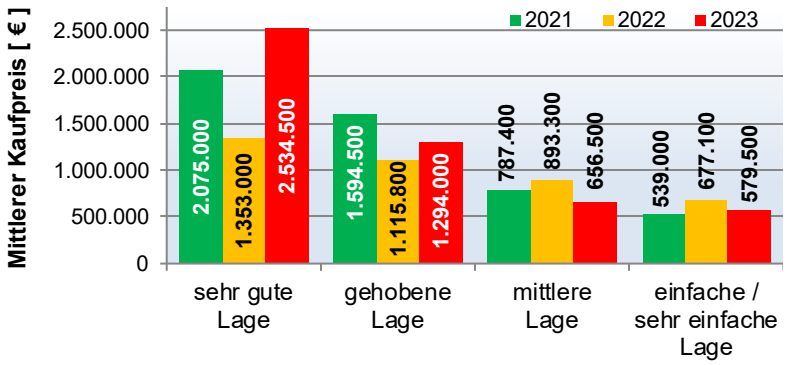
Die Preise für Neubaueigenheime in Kalbach bewegten sich 2023 zwischen 1,2 und 1,4 Mio. €. Der mittlere Kaufpreis lag bei rund 1,3 Mio. €. Alle Objekte entstammen mittleren Lagen.

3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

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

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2023 in sehr guten und gehobenen Lagen (Lagebeschreibung s. unter 3.8.2.2, Seite 44 ff.) je nach Baujahr Kaufpreise von rund 2,2 Mio. € erzielt (18 Verkäufe von rund 830.000 € bis rund 4,0 Mio. €; 2022: 18 Verkäufe, von rund 534.000 € bis rund 1,9 Mio. €, Ø 1,2 Mio. €). In mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen wurden 20 Objekte veräußert, die Preise schwankten zwischen rund 300.000 € und 960.000 € und lagen im Durchschnitt bei rund 613.000 € (2022: 28 Transaktionen, rund 250.000 € bis 2,2 Mio. €, Ø 850.000 €).

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



In sehr guten Lagen hat sich der mittlere Kaufpreis nahezu verdoppelt. Das liegt am insgesamt sehr hohen Preisniveau in diesem Segment: 2023 gab es nur eine Transaktion mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. €, aber sechs Verkäufe mit Preisen von 1,0 bis 2,0 Mio. € und sogar fünf Veräußerungen, bei denen ein Kaufpreis von mehr als 2,0 Mio. € vereinbart wurde. Auch in gehobenen Lagen war ein Preisanstieg zu registrieren, lediglich in mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen verzeichneten freistehende Einfamilienhäusern einen leichten Preisrückgang. Die hier dargestellten Mittelwerte sind aufgrund der niedrigen Fallzahlen jedoch einer kritischen Würdigung zu unterziehen und ggf. mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen.

3.6.4 Reihenendhäuser

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

3.6.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

2023 kamen fünf Reihenendhäuser in sehr guten Lagen zum Verkauf, im Mittel wurden rund 1,1 Mio. € gezahlt (415.000 € – 2,2 Mio. €). Im Vorjahr waren in dieser Kategorie lediglich zwei Verkäufe beurkundet worden.

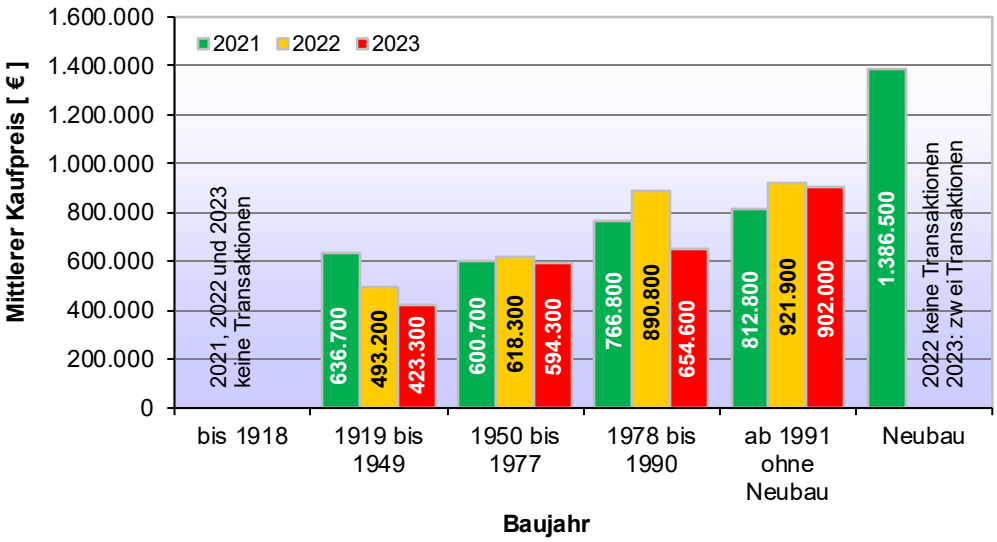
3.6.4.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

	Jahr	Fälle	**Mittlerer Kaufpreis €**	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2021	41	**732.800**	350.000	1.183.000
	2022	32	**726.200**	400.000	1.125.000
	2023	25	**667.600**	300.000	1.070.000
Baujahr bis 1918	2021	0	**-**	-	-
	2022	0	**-**	-	-
	2023	0	**-**	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2021	4	**636.700**	272.300	1.074.300
	2022	5	**493.200**	281.200	680.000
	2023	3	**423.300**	300.000	590.000
Baujahr 1950 bis 1977	2021	18	**600.700**	250.000	1.120.000
	2022	12	**618.300**	450.000	850.000
	2023	10	**594.300**	400.000	810.000
Baujahr 1978 bis 1990	2021	5	**766.800**	650.000	970.000
	2022	3	**890.800**	800.000	1.012.500
	2023	6	**654.600**	520.000	797.500
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2021	15	**812.800**	676.000	1.045.000
	2022	13	**921.900**	611.200	1.216.000
	2023	5	**902.000**	719.000	1.070.000
Neubau	2021	3	**1.386.500**	1.328.800	1.475.400
	2022	0	**-**	-	-
	2023	2	**..**	..	..

Die Zahl der Transaktionen von Reihenendhäusern in sehr einfachen bis gehobenen Lagen sank 2023 gegenüber dem Vorjahr um rund 22 %. Lediglich die Verkäufe von Reihenendhäusern der Baujahre 1978 bis 1990 nahmen zu, in allen anderen Baujahresklassen ging die Zahl der Transaktionen um bis zu 60 % zurück. Es kamen lediglich zwei Neubauten zum Verkauf.

Die mittleren Kaufpreise zeigten in allen Baujahresklassen sinkende Tendenzen. Je nach Baualter lagen die Preise um bis zu rund 27 % niedriger als 2022. Der Preisrückgang war in der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau mit rund 2 % am geringsten.

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



3.6.5 Reihenmittelhäuser

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

3.6.5.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Im Jahr 2023 wurden drei Reihenmittelhäuser in sehr guter Lage verkauft. Die Preisspanne reichte von 705.000 € bis 1,8 Mio. €, der mittlere Kaufpreis lag bei rund 1,1 Mio. €. 2022 waren sechs Reihenmittelhäuser in dieser Lage für durchschnittlich 1,4 Mio. € veräußert worden (805.000 € bis 1,2 Mio. €).

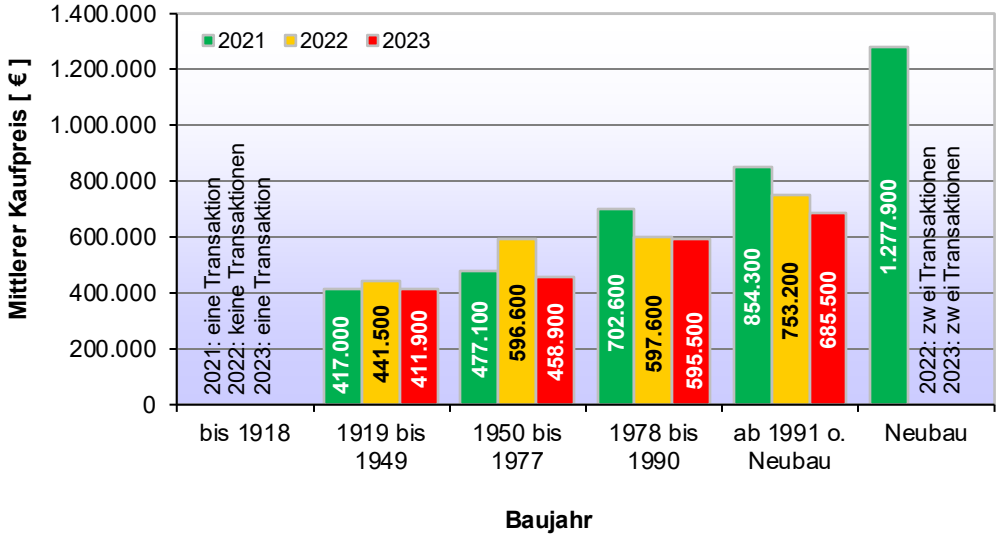
3.6.5.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

	Jahr	Fälle	**Mittlerer Kaufpreis €**	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2021	101	**549.800**	175.000	1.070.000
	2022	75	**584.700**	240.000	981.800
	2023	100	**500.600**	220.000	850.000
Baujahr bis 1918	2021	1	**..**	..	..
	2022	0	**-**	-	-
	2023	1	**..**	..	..
Baujahr 1919 bis 1949	2021	35	**417.000**	175.000	689.000
	2022	23	**441.500**	240.000	685.000
	2023	37	**411.900**	250.000	670.000
Baujahr 1950 bis 1977	2021	31	**477.100**	300.000	645.000
	2022	28	**596.600**	300.000	937.500
	2023	29	**458.900**	310.000	664.500
Baujahr 1978 bis 1990	2021	9	**702.600**	505.000	850.000
	2022	7	**597.600**	500.000	693.000
	2023	12	**595.500**	464.000	750.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2021	19	**854.300**	690.000	1.070.000
	2022	15	**753.200**	580.000	981.800
	2023	17	**685.500**	520.000	850.000
Neubau	2021	6	**1.277.900**	1.169.500	1.378.900
	2022	2	**..**	..	..
	2023	2	**..**	..	..

Die Anzahl der Transaktionen von Reihenmittelhäusern insgesamt ist 2023 im Vergleich zum Vorjahr um rund 33 % gestiegen.

Bei der Preisentwicklung war zu beobachten, dass 2023 die mittleren Preise insbesondere für Reihenmittelhäuser der Baujahresklasse 1950 bis 1977 gegenüber dem Vorjahr um rund 23 % gefallen sind. Reihenmittelhäuser der Baujahre 1978 bis 1990 blieben stabil. Objekte mit einem Baujahr ab 1919 bis 1949 bzw. ab 1991 ohne Neubau sanken um rund 7 bzw. um rund 9 %.

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)

2023 wurden 75 bebaute Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht veräußert. Der Umsatz lag mit 25,8 Mio. € rund 32 % unter dem Umsatzvolumen des Vorjahres, während die Transaktionen rund 25 % abgenommen haben (2021: 100 Verkäufe, Umsatz: 38,1 Mio. €).

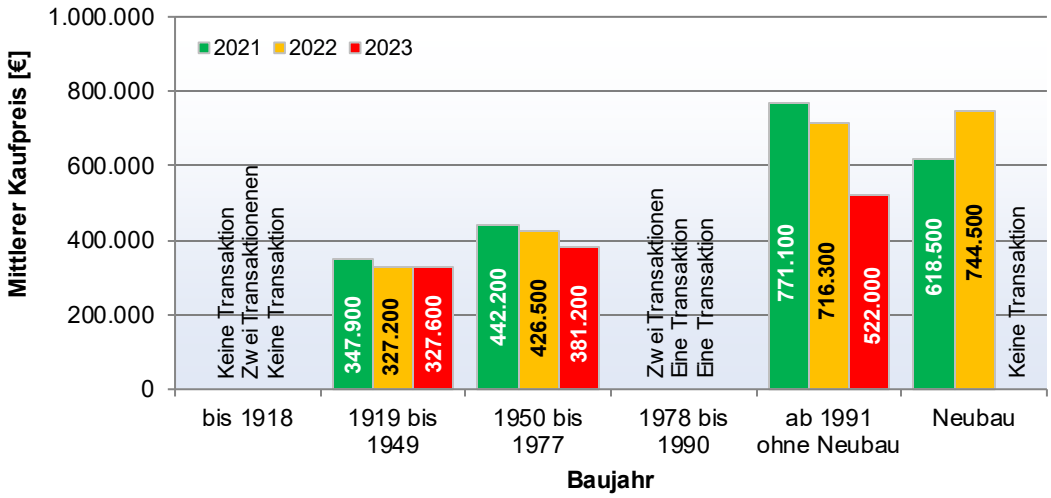
	Jahr	Fälle	**Mittlerer Kaufpreis €**	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2021	70	**504.400**	150.000	1.035.000
	2022	69	**434.000**	170.000	887.500
	2023	50	**384.300**	199.000	600.000
Baujahr bis 1918	2021	0	**-**	-	-
	2022	2	**..**	..	..
	2023	0	**-**	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2021	22	**347.900**	185.000	510.000
	2022	31	**327.200**	170.000	520.000
	2023	21	**327.600**	199.000	449.000
Baujahr 1950 bis 1977	2021	15	**442.200**	181.400	680.000
	2022	22	**426.500**	220.000	663.000
	2023	16	**381.200**	200.000	530.000
Baujahr 1978 bis 1990	2021	2	**..**	..	..
	2022	1	**..**	..	..
	2023	1	**..**	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2021	11	**771.100**	495.000	1.035.000
	2022	4	**716.300**	630.000	825.000
	2023	12	**522.000**	330.000	975.000
Neubau	2021	18	**618.500**	517.500	1.120.000
	2022	5	**744.500**	537.500	1.382.800
	2023	0	**-**	-	-

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

Die Anzahl der veräußerten Objekte ging 2023 in fast allen Baujahresklassen zurück. Lediglich bei Erbbaurechten mit Gebäuden der Baujahre ab 1991 ohne Neubau nahmen die Transaktionszahlen im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu. Gleichzeitig gingen in diesem Segment aber die Preise mit rund 27 % auch am deutlichsten zurück.

Die mittleren Preise für Erbbaurechte der Baujahre 1919 bis 1949 blieben stabil, in der Baujahresklasse 1950 bis 1977 war 2023 ein Preisrückgang von rund 11 % zu verzeichnen. Die Transaktionszahlen sanken in beiden Kategorien um rund 30 %. Neubauten kamen 2023 nicht zum Verkauf.

Zu den Erbbaurechtskoeffizienten bzw. -faktoren siehe Kapitel 3.8.7 Erbbaumarkt, S. 87.



3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum

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

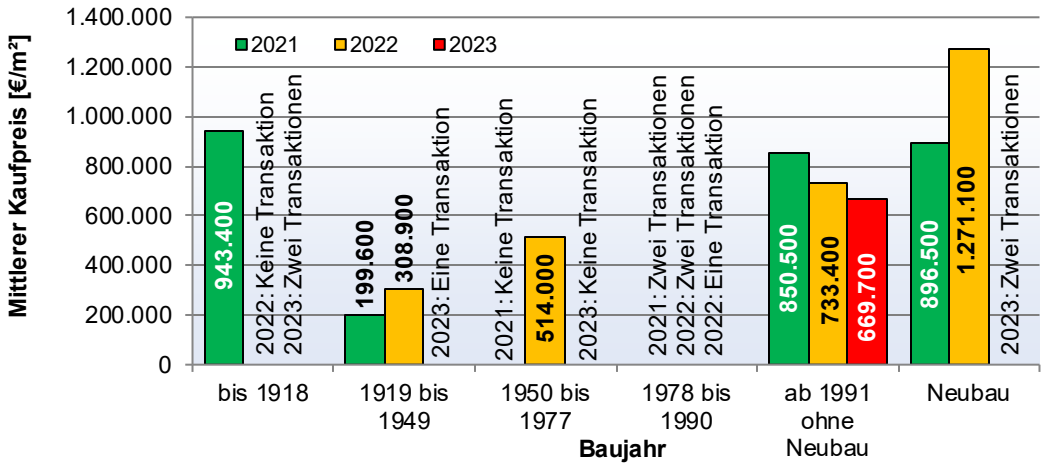
Die hier untersuchten Eigenheime sind auch Bestandteil von Kapitel 3.7 (Wohnungs- und Teileigentum, S. 28 ff), zusätzlich werden jedoch in der folgenden Tabelle die mittleren Kaufpreise dieser Objekte separat dargestellt. 2023 wurden 23 Eigenheimen in der Rechtsform Wohnungseigentum veräußert, die Transaktionen sanken gegenüber dem Vorjahr um rund 60 %. Der Umsatz ist um rund 66 % gesunken und lag bei 16,4 Mio. € (2022: 58 Verkäufe, Umsatz: 48,0 Mio. €). Bei rund 35 % der Transaktionen handelt es sich um Reihenmittel- oder Reihenendhäuser.

	Jahr	Fälle	**Mittlerer Kaufpreis €**	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2021	94	**655.800**	169.700	1.455.000
	2022	47	**787.100**	176.900	1.600.000
	2023	16	**626.800**	346.000	840.000
Baujahr bis 1918	2021	5	**943.400**	170.000	1.390.000
	2022	0	**-**	-	-
	2023	2	**..**	..	..
Baujahr 1919 bis 1949	2021	29	**199.600**	169.700	235.200
	2022	10	**308.900**	176.900	560.000
	2023	1	**..**	..	..
Baujahr 1950 bis 1977	2021	0	**-**	-	-
	2022	3	**514.000**	300.000	688.000
	2023	0	**-**	-	-
Baujahr 1978 bis 1990	2021	2	**..**	..	..
	2022	2	**..**	..	..
	2023	1	**..**	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2021	21	**850.500**	465.000	1.358.000
	2022	13	**733.400**	262.200	1.083.000
	2023	11	**669.700**	480.000	790.000
Neubau	2021	33	**896.500**	597.000	1.455.000
	2022	21	**1.271.100**	676.000	1.860.000
	2023	2	**..**	..	..

Mit nur zwei Neubau-Eigenheim-Verkäufen in der Rechtsform Wohnungseigentum sind die Transaktionen 2023 um rund 91 % gesunken. Auch fast alle anderen Baujahresklassen wiesen gegenüber dem Vorjahr sinkende Verkaufszahlen auf, lediglich in der Baujahresklasse vor 1919 wurden 2023 mehr Objekte veräußert als 2022.

Die mittleren Preise für Objekte der Baujahre ab 1991 ohne Neubau sanken um rund 9 %, bei den Verkäufen war in diesem Segment ein Rückgang um rund 15 % zu verzeichnen. In den übrigen Baujahresklassen war die Zahl der veräußerten Objekte zu gering für detailliertere Aussagen.

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)

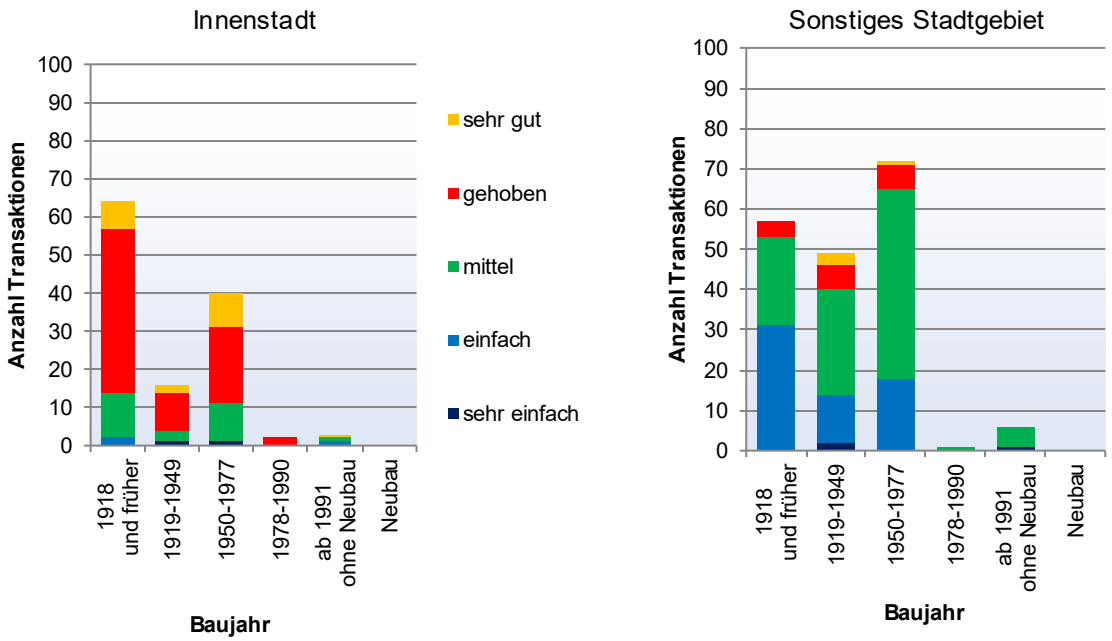
Im Jahr 2023 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. „gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen“, also Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 313 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 493,3 Mio. € getätigt. Damit sanken die Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um rund 15 % (2021: 368 Veräußerungen), der Umsatz sank hingegen um rund 45 % (2021: rund 888,5 Mio. €).

Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit und der Nachkriegszeit veräußert. Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit (Baujahre vor 1919) wechselten 2023 im Mittel für rund 1,5 Mio. € den Eigentümer (121 Transaktionen), Vorkriegsbauten (Baujahr 1919 bis 1949, 65 Transaktionen) erzielten durchschnittlich rund 920.000 Mio. €. Auch im Segment Nachkriegsbauten (Baujahre 1950-1977) wurden zahlreiche Gebäude verkauft (112 Transaktionen), der mittlere Kaufpreis lag bei rund 1,9 Mio €. In den übrigen Baujahresklassen kamen nur wenige Immobilien zum Verkauf: Es wurden nur drei Geschosswohnungsbauten der Baujahre 1978 bis 1990 veräußert, bei den Neubauten wurden keine Verkäufe beurkundet. Für die neun übertragenen Immobilien der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau wurden durchschnittlich rund 6,4 Mio. € gezahlt.

Die Anzahl der Verkäufe in der Innenstadt ist 2023 im Vergleich zum Vorjahr um rund 21 % gesunken, während im sonstigen Stadtgebiet die Transaktionen nur um rund 11 % zurückgegangen sind. Trotzdem ist Wohnen in der Innenstadt weiterhin beliebt.

Rund 40 % der angekauften Objekte lagen 2023 in der Innenstadt. Rund 75 % dieser Gebäude wurden in sehr guten und gehobenen Lagen verkauft. Die 126 im Innenstadtbereich veräußerten Gebäude bestimmen den Umsatz im Geschosswohnungsbau zu rund 62 %, während die 187 Verkäufe im sonstigen Stadtgebiet rund 38 % des Umsatzes erzielten (Anteil an den Verkäufen: rund 60 %). Außerhalb der Innenstadt wurden rund 55 % der Objekte in mittleren Lagen verkauft.

Verteilung der Transaktionen 2023 nach Baujahr und Lage
(alle Verträge, bebaute Grundstücke, Mehrfamilienhausnutzung 100%-Stichprobe)

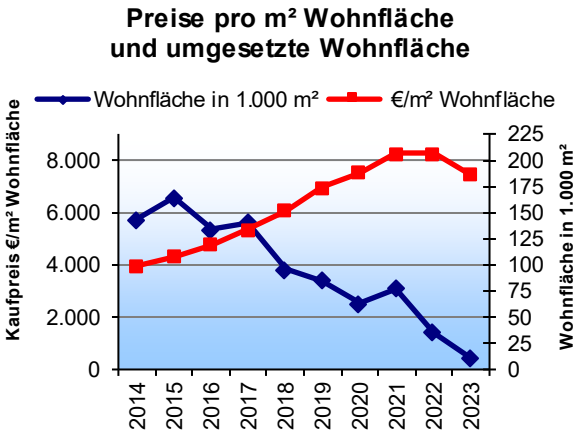


3.7 Wohnungs- und Teileigentum

3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen*

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

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Wohnfläche in m²	€/m² Wohnfläche** (Anzahl)
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	467	304,1	35.699	8.270 (396)
2023	118	83,8	10.819	7.460 (101)



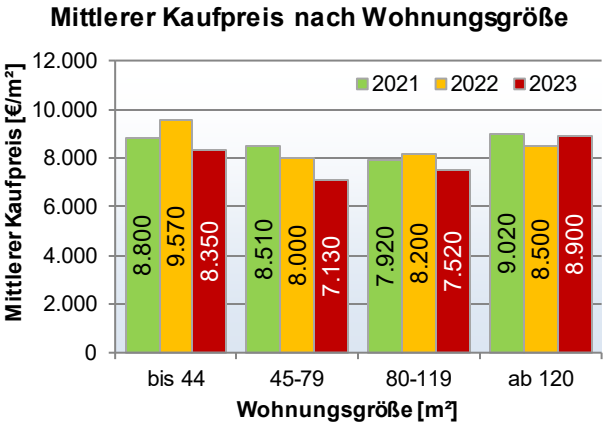
* Definition Neubau bis 2016: Berichtsjahr und Vorjahr, Definition Neubau ab 2017: Berichtsjahr und 2 Vorjahre
**jeweils aus 90%-Stichprobe, nur geeignete Kaufverträge

Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen liegt 2023 bei rund 92 m² (2022: rund 71 m², 2021: rund 75 m²). Im zweiten Halbjahr 2022 war die Zahl der verkauften Neubau-Eigentumswohnungen bereits deutlich zurückgegangen. 2023 setzte sich dieser Trend fort, es kamen lediglich 118 Objekte zum Verkauf, damit sank die Transaktionszahl um rund 75 %. Die durchschnittlichen Preise für Neubau-Eigentumswohnungen sanken um rund 10 %.

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 €/m²	Minimum €/m²	Maximum €/m²
Wohnungsgröße bis 44 m²				
2021	100	8.800	6.640	12.130
2022	35	9.570	7.030	12.780
2023	7	8.350	6.970	9.510
Wohnungsgröße 45 - 79 m²				
2021	379	8.510	5.070	13.230
2022	124	8.000	5.490	11.390
2023	30	7.130	5.420	8.520
Wohnungsgröße 80 - 119 m²				
2021	213	7.920	4.720	12.990
2022	92	8.200	5.690	10.770
2023	44	7.520	6.340	9.900
Wohnungsgröße 120 m² und größer				
2021	60	9.020	4.700	18.620
2022	22	8.500	5.010	13.850
2023	14	8.900	6.510	11.920



Die mittleren Preise für neue Eigentumswohnungen sanken 2023 im Vergleich zum Vorjahr in allen Segmenten mit Ausnahme der großen Wohnungen. Große Wohnungen (ab 120 m²) wurden 2023 überwiegend in sehr guten und gehobenen Lagen veräußert (rund 57 % der Transaktionen). Im Vergleich zu 2022 (rund 29 %) sind daher in diesem Segment steigende Preise zu beobachten.

Die Transaktionszahlen sind in allen Segmenten rückläufig. Insbesondere kleine Wohnungen wurden 2023 deutlich weniger verkauft als im Vorjahr, was zu der gestiegenen durchschnittlichen Wohnfläche der veräußerten Wohnungen beigetragen hat. (vgl. Text zu 3.7.1, S. 28)

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

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

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 1, 9, 15 u. 16 (Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus)												
2022	4	5.370	4	7.040	22	6.030	0	-	128	8.710	35	8.670
2023	12	4.260	4	5.030	15	4.940	0	-	112	7.270	10	7.600
Grundbuchbezirke 10, 11 u. 17-19 (Westend)												
2022	13	9.920	7	7.550	38	7.500	10	6.890	31	11.910	2	..
2023	13	7.200	2	..	29	6.960	8	7.140	28	10.990	0	-
Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Ostend)												
2022	87	7.130	12	7.090	94	6.030	0	-	24	7.800	13	12.950
2023	61	6.970	11	6.680	75	5.350	10	5.700	21	6.650	1	..
Grundbuchbezirke 26 u. 51 (Riederwald, Fechenheim)												
2022	5	7.840	1	..	10	3.510	3	3.470	9	7.070	66	9.440
2023	3	4.910	1	..	14	3.390	5	3.760	20	9.360	0	-
Grundbuchbezirke 24, 27-29 (Bornheim)												
2022	21	6.650	3	6.720	20	5.530	0	-	8	8.540	0	-
2023	15	6.190	0	-	16	4.690	1	..	12	6.260	0	-
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2022	21	6.960	4	6.900	94	5.280	13	5.240	67	7.790	21	9.110
2023	27	5.990	5	6.800	58	4.340	17	4.450	53	7.400	6	11.520
Grundbuchbezirke 34 (Bockenheim)												
2022	22	6.420	6	6.510	16	6.280	14	4.340	62	7.480	47	7.800
2023	14	4.710	2	..	8	5.430	10	3.430	20	6.480	32	7.310
Grundbuchbezirke 37 u. 53 (Niederrad, Schwanheim)												
2022	3	4.660	3	3.710	41	4.510	9	4.720	10	5.160	3	7.670
2023	2	..	3	3.570	46	3.800	10	4.690	13	4.150	1	..
Grundbuchbezirke 38 (Oberrad)												
2022	6	3.260	0	-	24	4.220	2	..	5	4.010	2	..
2023	0	-	1	..	27	3.330	8	3.580	7	4.290	4	6.810
Grundbuchbezirke 39 u. 68 (Seckbach, Bergen-Enkheim)												
2022	1	..	2	..	28	4.010	5	4.510	14	5.160	6	6.380
2023	2	..	1	..	16	3.620	3	3.210	5	5.620	5	7.750
Grundbuchbezirke 40-43 u. 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel)												
2022	8	4.460	5	4.390	58	4.410	5	3.750	18	5.370	37	7.020
2023	5	4.680	3	4.280	57	3.870	9	3.870	11	4.910	15	7.030
Grundbuchbezirke 44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim)												
2022	1	..	8	5.830	85	4.420	4	6.090	22	5.850	9	9.370
2023	2	..	13	4.360	107	3.820	13	4.840	19	5.510	4	9.500
Grundbuchbezirke 49, 50 u. 64-67 (Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach, Riedberg)												
2022	0	-	1	..	36	3.230	4	4.140	45	7.120	9	10.130
2023	0	-	0	-	28	2.890	2	..	44	5.960	11	8.800
Grundbuchbezirke 54 u. 56 (Griesheim, Nied)												
2022	5	3.900	0	-	72	4.050	8	3.970	15	5.680	16	7.670
2023	4	5.010	0	-	78	3.390	2	..	8	5.410	4	7.170
Grundbuchbezirke 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)												
2022	6	4.630	4	3.550	54	3.350	5	3.630	16	5.620	11	5.930
2023	7	3.380	11	3.060	41	3.160	11	2.990	7	4.170	5	5.600

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** sind 2023 im Vergleich zu 2022 fast überall zurückgegangen. In einzelnen Stadtteilen war jedoch auch ein deutlicher Anstieg des mittleren Preises pro m² Wohnfläche zu verzeichnen (Sachsenhausen/Westhafen: plus rund 27 %,

Seckbach/Bergen-Enkheim: plus rund 22 %). Im Bereich der Neubauten gingen die Transaktionen 2023 im Vergleich zum Vorjahr in fast allen Grundbuchbezirke um mehr als 50 % zurück.

Bei **Altbau-Eigentumswohnungen** (Baujahr vor 1919) waren 2023 im Vergleich zu 2022 ebenfalls sinkende mittlere Preise und abnehmende Transaktionszahlen zu beobachten. Die Verkaufszahlen gingen in den meisten Grundbuchbezirken zwischen 20 und 40 % zurück und verzeichneten damit weniger Rückgänge als die Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen. Auch der Preisrückgang fiel bei den Altbauten weniger stark aus als bei den Neubauwohnungen.

Übersicht über die Gemarkungen im Bereich der Stadt Frankfurt am Main

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

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

Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt
Frankfurt am Main, Stand 10.2022

3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

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

Baujahr/ Mietstatus	2021		2022		2023	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
vor 1919	269	6.880	201	6.570	162	5.920
- hiervon vermietet	89	6.240	68	5.720	58	5.170
- hiervon unvermietet	177	7.230	129	6.940	106	6.330
- Mietstatus unbekannt	0	-	2	..	1	..
1919-1949	63	5.690	60	6.070	55	4.620
- hiervon vermietet	16	4.460	20	5.970	18	4.250
- hiervon unvermietet	45	6.090	36	6.040	38	4.900
- Mietstatus unbekannt	0	-	1	..	0	-
1950-1977	737	4.650	706	4.700	628	3.960
- hiervon vermietet	242	4.190	225	4.390	173	3.740
- hiervon unvermietet	501	4.900	478	4.840	451	4.030
- Mietstatus unbekannt	3	4.490	0	-	1	..
1978-1990	81	4.980	80	4.650	116	4.500
- hiervon vermietet	20	4.160	21	3.700	24	4.070
- hiervon unvermietet	61	5.250	58	5.040	82	4.340
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	1	..
ab 1991 ohne Neubau	510	7.050	479	7.290	389	6.840
- hiervon vermietet	119	6.170	100	6.530	65	5.590
- hiervon unvermietet	392	7.360	378	7.580	325	7.150
- Mietstatus unbekannt	2	..	4	5.630	1	..
Neubauten	768	8.410	275	8.310	95	7.460
- hiervon vermietet	2	..	0	-	0	-
- hiervon unvermietet	766	8.410	274	8.310	95	7.460
- Mietstatus unbekannt	1	..	0	-	0	-

Gegenüber dem Vorjahr gingen die Transaktionszahlen 2023 mit Ausnahme des Segments 1978-1990 in allen Baujahresklassen zurück. Besonders die Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen nahmen deutlich ab.

Die durchschnittlich gezahlten mittleren Preise pro m² Wohnfläche gaben in allen Baujahreskategorien nach, bei den Alt- und Neubauten sanken sie um rund 10 %, in den Baujahren 1919-1949 sogar um rund 24 %. Wohnungen der Baujahre 1950-1977 konnten 2023 rund 16 % günstiger erworben werden als 2022. Die mittleren Preise für Wohnungen der Baujahre 1978-1990 und ab 1991 ohne Neubau gingen um rund 3 % bzw. um rund 4 % zurück und verzeichneten damit von allen Segmenten die geringsten Rückgänge.

3.7.5 Umwandlungen

Nachdem die Zahl der Umwandlungen von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen bereits 2022 deutlich gesunken war, war im gesamten Stadtgebiet auch 2023 wieder ein deutlicher Rückgang von rund 78 % zu verzeichnen. Während außerhalb der Innenstadt (Bezirke 1-34) die Zahl der Umwandlungen noch gestiegen war, sanken die Umwandlungen 2023 sowohl im Innenstadtbereich (rund -73 %) wie auch außerhalb der Innenstadt (rund -83 %). Rund 58 % der umgewandelten Wohnungen lagen im Bereich der Innenstadt (2022 rund 45 %, 2021 rund 89 %).

Anzahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten

	Innenstadt (Bezirke 1 – 33)				Sonstiges Stadtgebiet				
	Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleutviertel, Gallus	West-end	Nord-end, Ostend	Sonstige Innen-stadt	Bocken-heim	Ginnheim, Eschers-heim	Hedden-heim, Rödel-heim	Sons-tige	Ins-ge-samt
2021	115	68	163	153	249	8	20	66	842
2022	10	42	74	22	19	36	36	131	370
2023	0	11	30	5	0	5	14	15	80

Die Zahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten ist seit 5 Jahren rückläufig. In Hessen gilt seit dem 28.04.2022 die Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung). Nach § 2 gilt das gesamte Stadtgebiet Frankfurt als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB. Daher benötigen alle Umwandlungen von Bestandsgebäuden, die mehr als 6 Wohnungen haben, einer gesonderten Genehmigung – unabhängig davon, ob bereits eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt.
Dieser Genehmigungsvorbehalt läuft zum 31. Dezember 2025 aus und wird lt. Koalitionsvertrag wohl nicht verlängert.

3.7.5.1 Erstverkauf aus Wohnungseigentumsmaßnahmen (alle Baujahre)

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m² Wohnfläche			Wohnfläche [m²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	**Mittelwert**	Minimum	Maximum
2021	1.109	**8.110**	3.690	13.570	**78**	20	403
2022	630	**7.930**	3.240	13.230	**74**	19	280
2023	297	**7.250**	1.590	14.500	**82**	20	246

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	€/m² Wohnfläche			Wohnfläche [m²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	**Mittelwert**	Minimum	Maximum
2021	136	**6.150**	2.820	9.890	**80**	42	177
2022	104	**6.010**	2.290	9.450	**79**	30	286
2023	101	**5.340**	2.500	8.500	**83**	15	615

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m² Wohnfläche			Wohnfläche [m²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	**Mittelwert**	Minimum	Maximum
2021	42	**3.520**	1.240	8.510	**92**	40	361
2022	25	**5.410**	2.110	9.900	**78**	30	168
2023	17	**4.460**	2.350	7.250	**99**	53	158

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m² Wohnfläche			Wohnfläche [m²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	**Mittelwert**	Minimum	Maximum
2021	181	**4.780**	2.860	7.620	**70**	26	150
2022	171	**4.760**	1.700	9.140	**71**	25	203
2023	156	**3.770**	2.190	6.380	**66**	25	164

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m² Wohnfläche			Wohnfläche [m²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	**Mittelwert**	Minimum	Maximum
2021	7	**4.600**	3.960	5.860	**85**	69	116
2022	10	**3.790**	2.600	5.460	**91**	53	129
2023	11	**6.110**	3.240	8.390	**61**	31	114

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m² Wohnfläche			Wohnfläche [m²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	**Mittelwert**	Minimum	Maximum
2021	10	**6.790**	5.810	7.620	**126**	61	179
2022	44	**7.580**	7.140	8.230	**34**	24	143
2023	4	**7.480**	6.850	8.500	**61**	43	95

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	€/m² Wohnfläche			Wohnfläche [m²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	**Mittelwert**	Minimum	Maximum
2021	194	**7.250**	3.570	11.110	**85**	16	266
2022	133	**7.310**	3.480	11.680	**80**	30	305
2023	119	**6.270**	3.290	9.570	**83**	31	222

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m² Wohnfläche			Wohnfläche [m²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	**Mittelwert**	Minimum	Maximum
2021	63	**5.370**	1.790	8.860	**78**	27	148
2022	52	**6.100**	2.880	9.310	**87**	27	272
2023	48	**4.770**	2.280	8.000	**78**	39	215

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m² Wohnfläche			Wohnfläche [m²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	**Mittelwert**	Minimum	Maximum
2021	547	**4.610**	2.070	7.690	**64**	19	273
2022	530	**4.810**	1.590	8.590	**64**	11	183
2023	469	**4.080**	1.690	6.900	**62**	20	231

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m² Wohnfläche			Wohnfläche [m²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	**Mittelwert**	Minimum	Maximum
2021	73	**5.110**	2.530	8.190	**84**	22	231
2022	76	**4.640**	2.410	7.290	**79**	21	175
2023	108	**4.440**	2.030	8.780	**71**	21	158

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m² Wohnfläche			Wohnfläche [m²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	**Mittelwert**	Minimum	Maximum
2021	469	**6.600**	3.320	10.540	**89**	24	252
2022	379	**6.710**	3.360	10.830	**85**	25	347
2023	326	**6.030**	3.200	9.360	**86**	23	194

Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m² Wohnfläche			Wohnfläche [m²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	**Mittelwert**	Minimum	Maximum
2021	12	**7.440**	5.450	13.190	**102**	32	296
2022	5	**7.540**	7.280	8.010	**27**	25	34
2023	1	**..**	..	..	**..**	..	..

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	2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	628	**34.600**	329	**31.200**	248	**25.300**
Innenstadt (Bezirke 1-33)	414	**42.800**	177	**39.300**	131	**33.100**
Restliches Stadtgebiet	237	**26.200**	168	**26.500**	132	**22.700**

Garagen	2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	47	**19.700**	50	**27.200**	26	**21.800**
Innenstadt (Bezirke 1-33)	14	**29.300**	15	**33.100**	5	**28.400**
Restliches Stadtgebiet	29	**13.700**	33	**21.200**	21	**20.300**

Die Preise für Tiefgaragenplätze und Garagen entwickelten sich 2023 in der Innenstadt nahezu parallel: waren bei Tiefgaragenplätzen Preisrückgänge von rund 16 % (Tiefgaragen) bzw. rund 14 % (Garagen) zu verzeichnen, gingen die mittleren Preise im sonstigen Stadtgebiet um rund 6 % (Tiefgaragen) bzw. um rund 4 % (Garagen) zurück.

3.7.6.2 Büros, Gastronomie, Praxen, Läden, gewerbliche Nutzungen
(geeignete Kaufverträge, 90% Stichprobe, **Daten 2021-2023**)

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 [€/m²]	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]	Anzahl	Mittelwert [€/m²]	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]
Stadtgebiet insgesamt	**82**	**4.400**	490	8.760	**18**	**4.060**	640	7.590
Innenstadt (Bezirke 1-33)	**47**	**5.250**	2.130	10.460	**13**	**4.250**	640	7.590
Restliches Stadtgebiet	**34**	**3.440**	1.330	5.870	**5**	**3.550**	2.230	6.100

Aufgrund der geringen Anzahl an Verkaufsfällen wurde abweichend zu den anderen Abfragen in diesem Marktbericht für diesen Sektor des Teileigentums die Vertragsjahre 2021 bis einschließlich 2023 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. Diese Tabelle kann daher lediglich einen groben Anhaltspunkt bieten. **Die in dieser Tabelle dargestellten Werte können keinesfalls zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.**

3.8 Wertrelevante Daten

Die Stichprobenbereinigung wurde bei der Aufgliederung der Daten nach Halbjahren für das gesamte Jahr und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen. Teilweise liegen die Mittelwerte des Gesamtjahres außerhalb der Spannen der beiden Halbjahre. Diese Unstimmigkeiten werden durch die gesonderte Berechnung der 90%-Stichproben verursacht.

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.

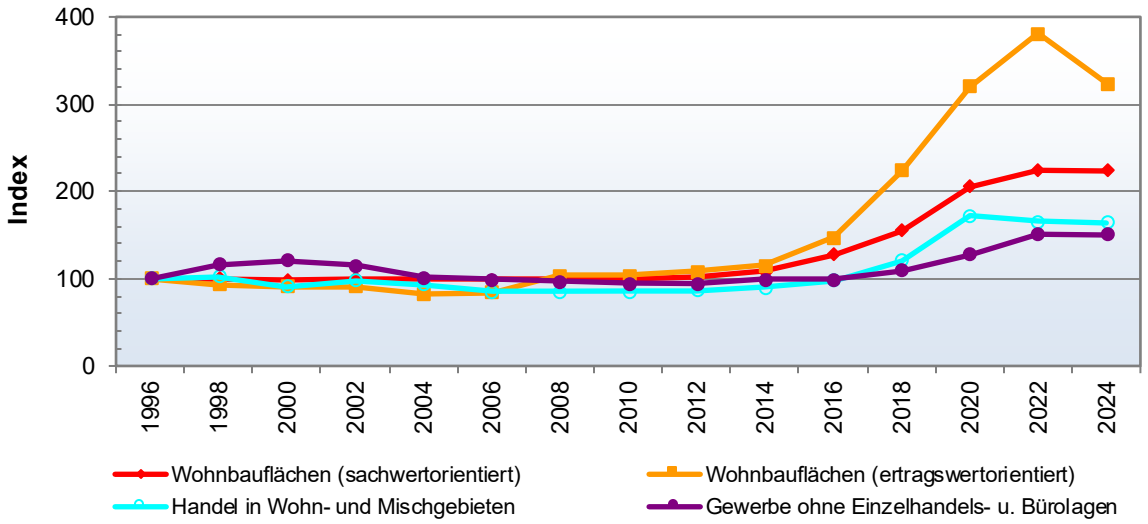
3.8.1.1 Bodenpreisindizes

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
2024	223,6	323,6	163,9	150,3

*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
(Stichtag: jeweils 01. Januar des angegebenen Jahres)

	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*
2024	156,3	58,8	41,3*	47,1*

*Mindestwert: einfaches Gewerbe

3.8.1.2 Indizes für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften

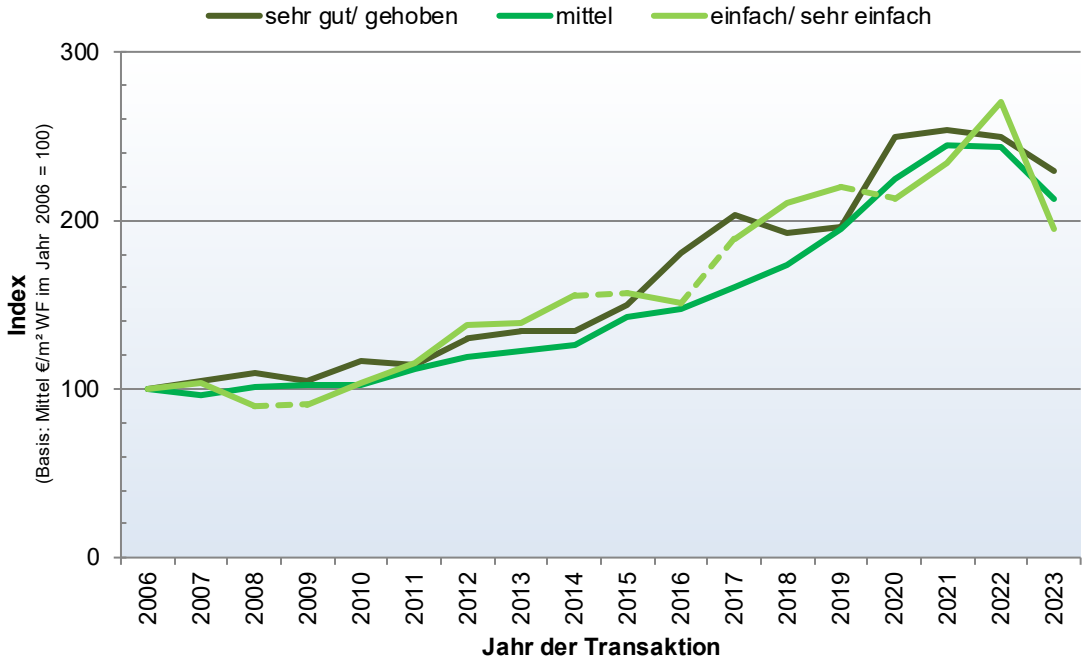
(Stichtag Jahreswerte: jeweils 01.07. des angegebenen Jahres
Stichtag Halbjahreswerte: jeweils 01.04. (HJ 1) bzw. 01.10. (HJ 2) des angegebenen Jahres)

	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**	**243**	**270**
HJ 1	250	243	281*
HJ 2	249	243	264*
2023	**229**	**213**	**195**
HJ 1	243	215	198*
HJ 2	213	210	193*

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 Veräußerungen von Objekten älterer Baujahre beeinflusst. In einigen Jahren bzw. in den Indizes für die Halbjahre 2022 und 2023 fließen in einfacher/sehr einfacher Lage nur wenige Transaktionen ein (weniger als 20 Fälle). Diese liegen fast ausschließlich in einfachen Lagen. Bei einer Verwendung sind diese einer kritischen Würdigung zu unterziehen und ggf. durch Auszüge aus der Kaufpreissammlung zu belegen.

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



3.8.1.3 Indizes für Mehrfamilienhäuser

(Stichtag Jahreswerte: jeweils 01.07. des angegebenen Jahres
Stichtag Halbjahreswerte: jeweils 01.04. (HJ 1) bzw. 01.10. (HJ 2) des angegebenen Jahres)

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.

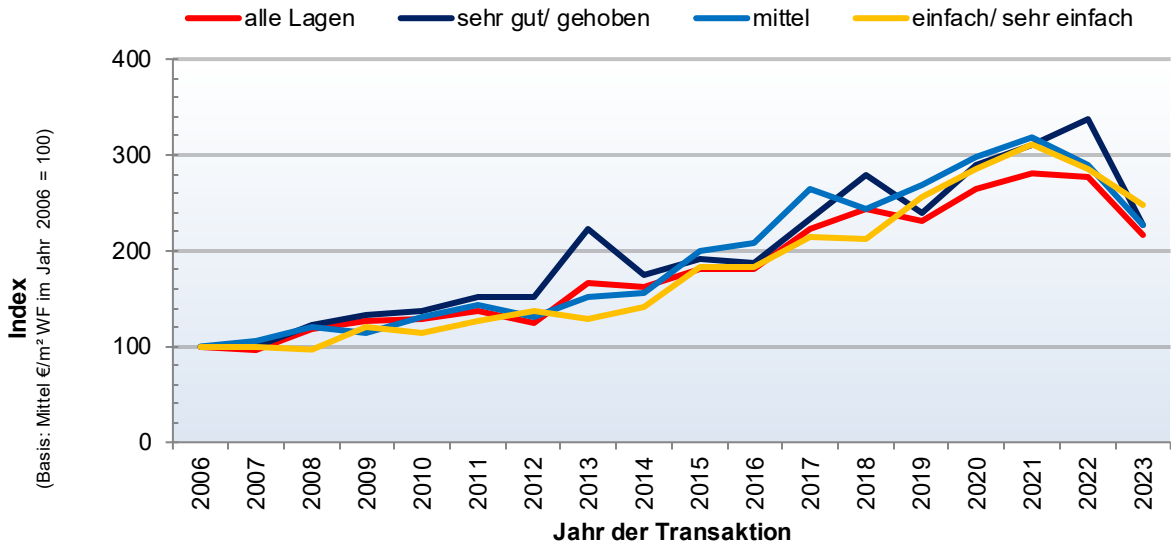
3.8.1.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr bis 1949)

	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	**277**	**337**	**290**	**286**
HJ 1	282	354	313	311
HJ 2	270	323	248	246*
2023	**216**	**226**	**227**	**248**
HJ 1	240	241	240*	259*
HJ 2	194	204	219*	242*

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 2013 wird durch einige extrem hohe Kaufpreise (Werte über 10.000 €/m² WF + NF) hervorgerufen. 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

(Stichtag Jahreswerte: jeweils 01.07. des angegebenen Jahres
Stichtag Halbjahreswerte: jeweils 01.04. (HJ 1) bzw. 01.10. (HJ 2) des angegebenen Jahres)

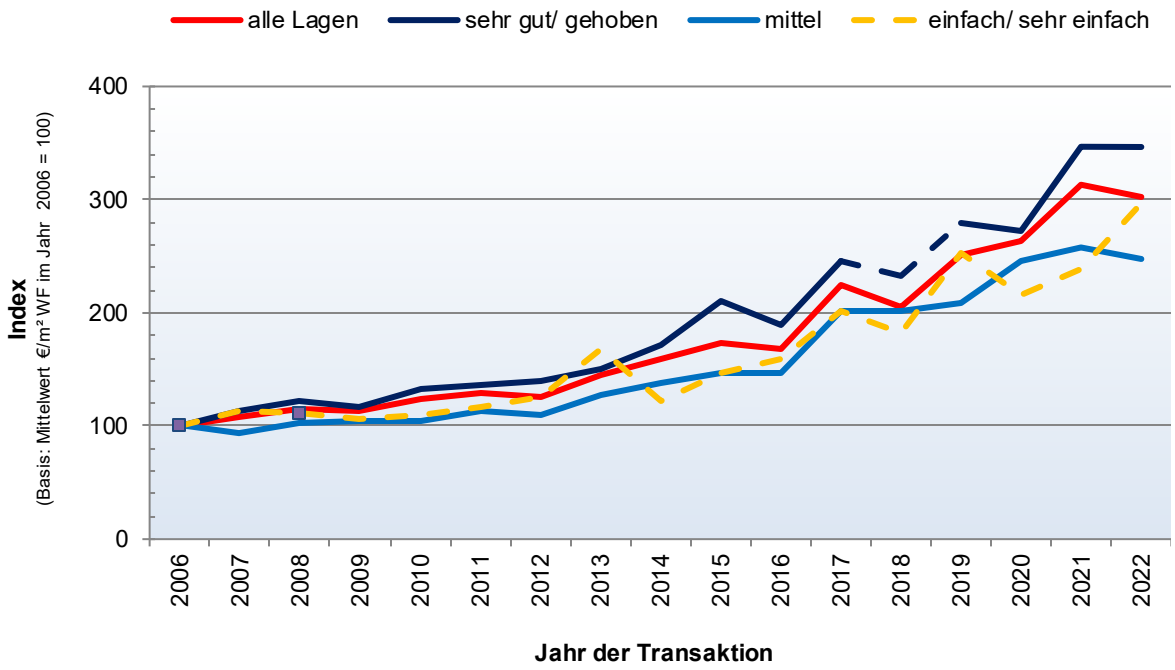
	Lage			
	alle	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100*	100**
2007	108	113	94	113*
2008	115	123	102	111**
2009	113	116	104	106*
2010	123	132	105	109*
2011	129	135	113	118*
2012	126	140	110	125*
2013	145	150	128	168*
2014	160	172	138	122*
2015	173	211	147	147*
2016	169	189	147	159*
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	**299**	**340**	**253**	**297***
HJ 1	298	352	260	297*
HJ 2	283	319*	243	-
2023	**240**	**293**	**199**	**205**
HJ 1	236	315*	203	198*
HJ 2	244	280*	193*	215*

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

2021 und 2022 liegen der Auswertung überall weniger als 25 Fälle zugrunde, in der einfachen und 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

(Stichtag Jahreswerte: jeweils 01.07. des angegebenen Jahres
Stichtag Halbjahreswerte: jeweils 01.04. (HJ 1) bzw. 01.10. (HJ 2) des angegebenen Jahres)

Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohnfläche] für Eigentumswohnungen ermittelt der Gutachterausschuss Indizes. Sie basieren auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeignete Transaktionen von unvermieteten Wohnungen, Dachgeschosswohnungen, Atelierwohnungen, Luxuswohnungen, Penthäusern, Maisonetten und Souterrainwohnungen in Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäusern (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.

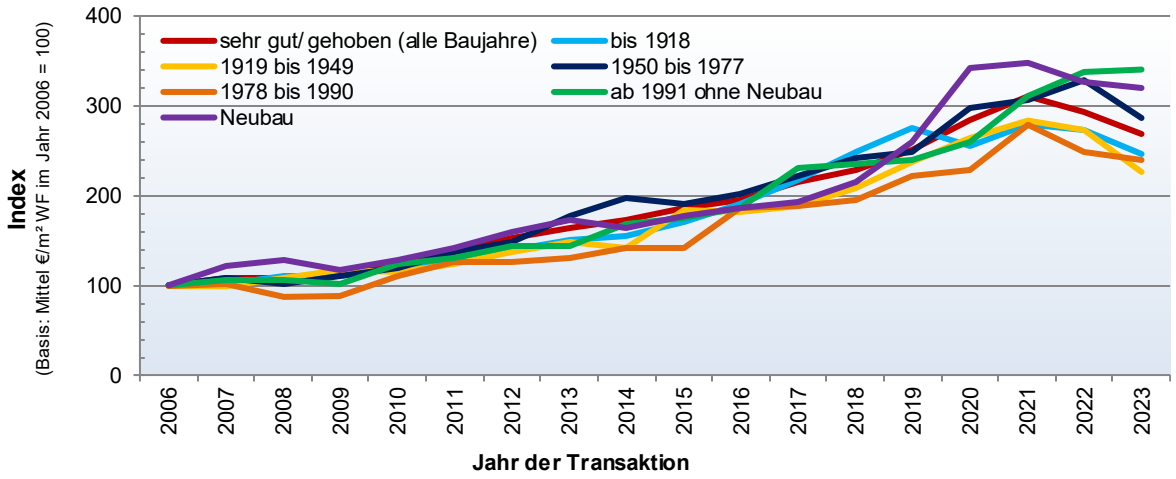
3.8.1.4.1 Eigentumswohnungen - sehr gute und gehobene Lage

	Baujahre						
	alle	bis 1918	ab 1919 bis 1949	ab 1950 bis 1977	ab 1978 bis 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neu-bau
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	**293**	**274**	**272**	**328**	**248**	**337**	**327**
HJ 1	317	283	294	356	251	368	334
HJ 2	262	262	248	291	245	290	286*
2023	**269**	**246**	**227**	**286**	**240**	**340**	**319**
HJ 1	258	251	260	283	210	302	326*
HJ 2	278	242	204	289	259	369	317*

*weniger als 10 Fälle

Der Index in sehr guten und gehobenen Lagen wurde bei den Neubauten in den letzten Jahren durch Verkäufe hochpreisiger Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern geprägt. Aufgrund der fortschreitenden Zeit fallen diese Verkäufe nun in die Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau. Da im 2. Halbjahr 2022 und im 1. Halbjahr 2023 wenige Verkäufe in Wohnhochhäusern beurkundet wurden und diese erst im 2. Halbjahr 2023 wieder zum Verkauf kamen, schwankt der Index stark.
Insbesondere bei Neubauten sind die Fallzahlen ab dem 2. Halbjahr 2022 relativ gering, dadurch sind die Indexveränderungen kritisch zu hinterfragen.

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

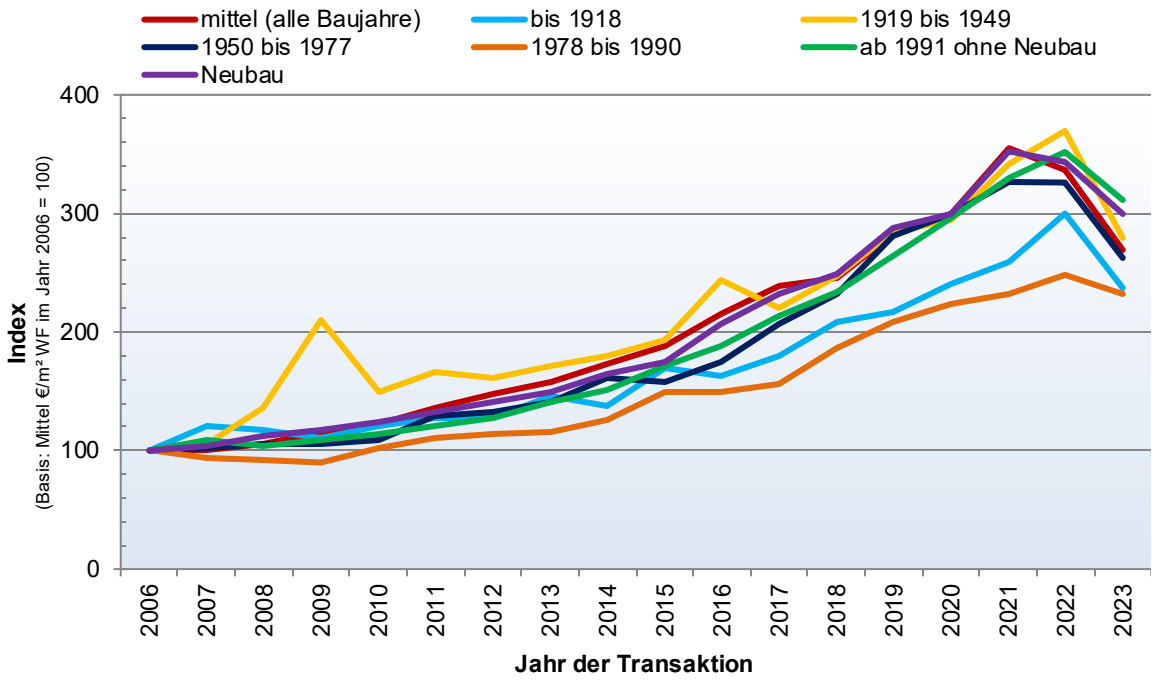


3.8.1.4.2 Eigentumswohnungen - mittlere Lage

(Stichtag Jahreswerte: jeweils 01.07. des angegebenen Jahres
Stichtag Halbjahreswerte: jeweils 01.04. (HJ 1) bzw. 01.10. (HJ 2) des angegebenen Jahres)

	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**	**370**	**326**	**248**	**352**	**343**
HJ 1	353	308	413	339	250	364	339
HJ 2	310	284*	307*	314	247	332	353
2023	**269**	**237**	**279**	**262**	**231**	**311**	**299**
HJ 1	281	244	262*	271	237	325	303
HJ 2	258	232	300*	256	224	297	296

*weniger als 10 Fälle



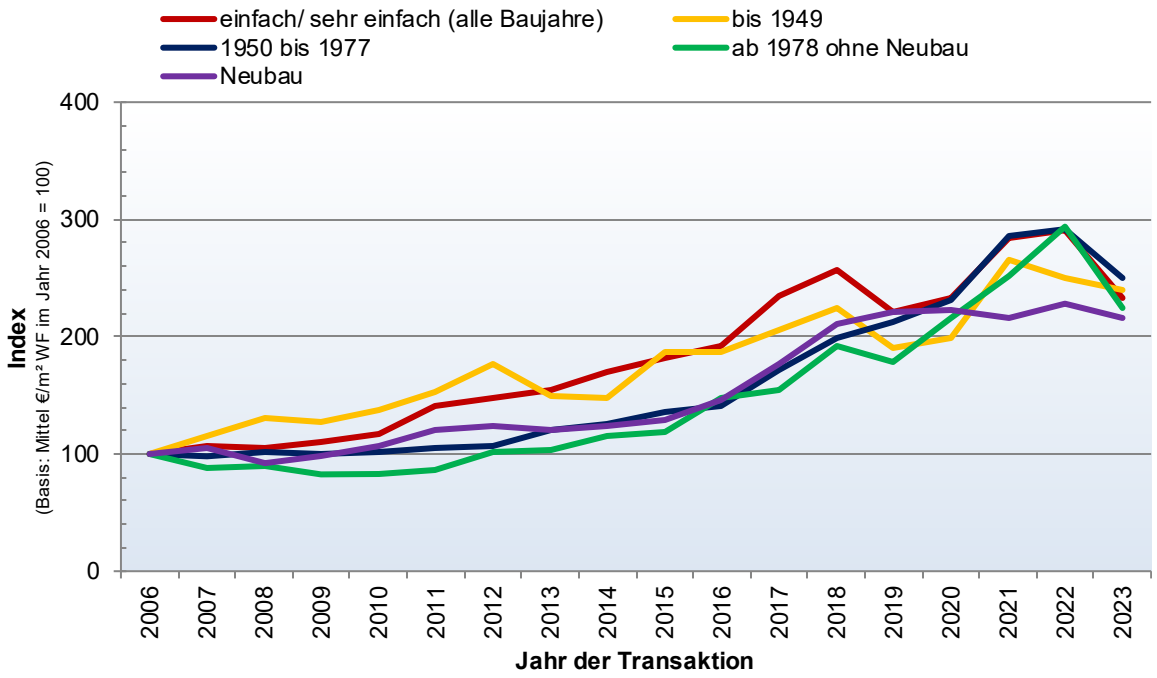
3.8.1.4.3 Eigentumswohnungen – einfache und sehr einfache Lage

(Stichtag Jahreswerte: jeweils 01.07. des angegebenen Jahres
Stichtag Halbjahreswerte: jeweils 01.04. (HJ 1) bzw. 01.10. (HJ 2) des angegebenen Jahres)

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.

	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**	**228**
HJ 1	298	259*	293	304	232
HJ 2	280	236*	290	282	220*
2023	**232**	**239**	**251**	**224**	**216**
HJ 1	240	241*	244	225	245*
HJ 2	227	239	256	223	187*

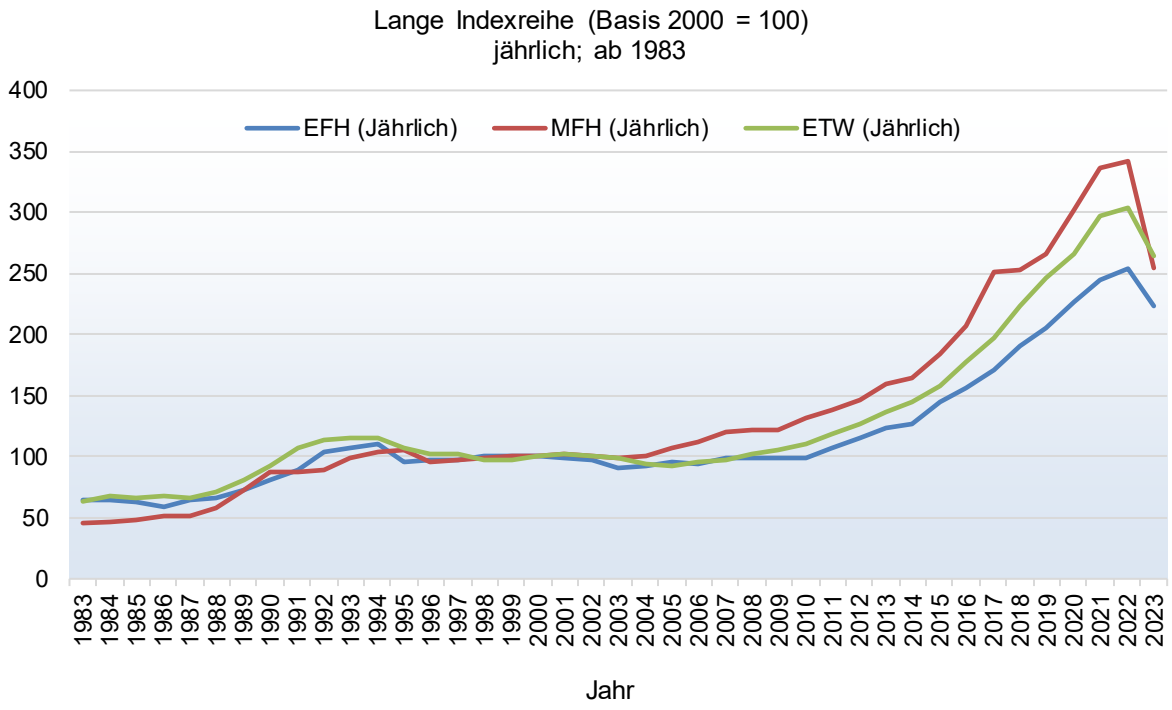
*weniger als 10 Fälle

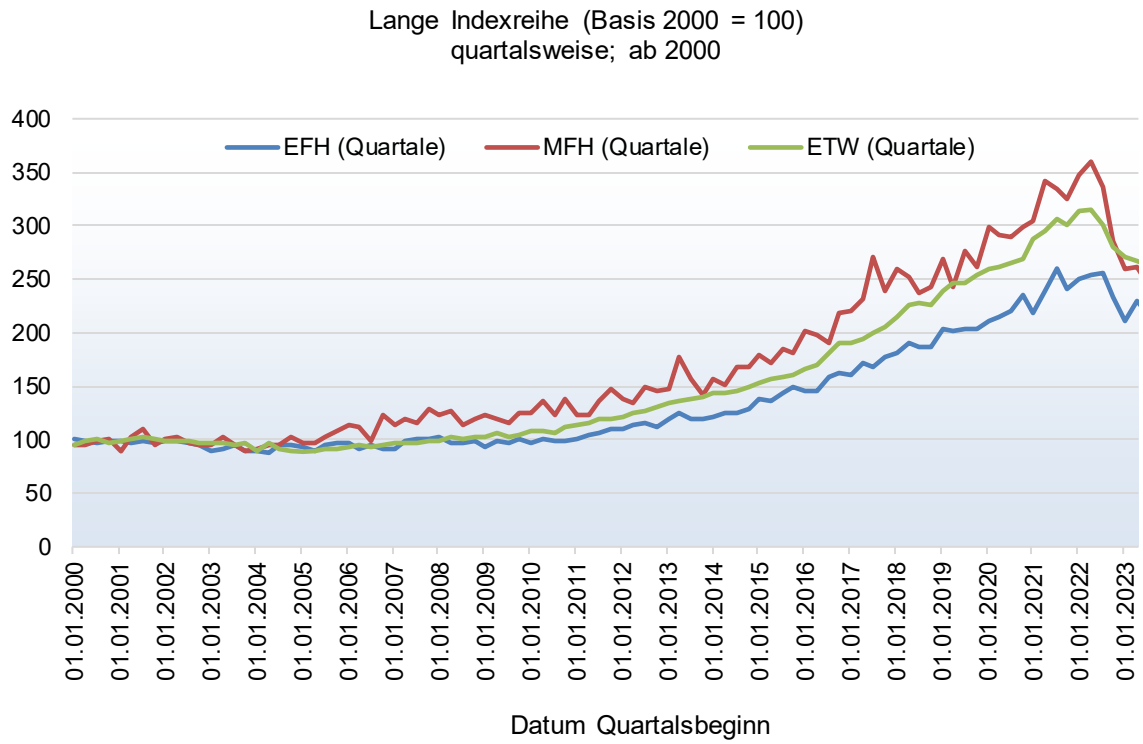


3.8.1.5 Langjährige Indizes

Die Forschungsgruppe von Professor Moritz Schularick am IfW Kiel, finanziert durch den Exzellenzcluster ECONtribute, hat auf Basis von Kaufpreisdaten des Gutachterausschusses Langzeitindizes (GREIX) entwickelt. Die detaillierten Indexreihen finden sich online unter www.greix.de.

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 stichtagsbezogenen Auszug aus der Kaufpreissammlung, um lokale Besonderheiten berücksichtigen zu können.





3.8.2 Bodenrichtwerte

3.8.2.1 Bodenrichtwertentwicklung

Der Gutachterausschuss Frankfurt hat zuletzt zum 01.01.2024 neue Bodenrichtwerte bestimmt. Diese können im Internet unter bodenrichtwerte.frankfurt.de kostenlos abgerufen werden.

3.8.2.2 Bodenrichtwerte mit Lageklassifizierung

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

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

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können weder aus der Zonierung der Bodenrichtwerte noch aus den Eintragungen in der Richtwertkarte hergeleitet werden. In Geschosswohnungsbaugebieten können die nachgewiesenen Werte nicht uneingeschränkt für den bebauten Altbestand (Mietwohnungsbau) herangezogen werden, weil die zugrundeliegenden Verkaufspreise überwiegend für Eigentumswohnungsbaumaßnahmen bezahlt wurden. Bei Bestandsobjekten ist der Bodenwert in Abhängigkeit von der Miethöhe ggf. anzupassen. Eine Beispielrechnung finden Sie im Vorwort des Immobilienmarktberichtes Frankfurt am Main 2022, S. 6.
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-Unterfahrungen, werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für Kleingartenflächen und Freizeitgärten wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke angelegt sind (Zäune, Obstbäume, etc.). Es handelt sich um Gartenflächen mit geringwertigem Aufwuchs und/oder Aufbauten, die entweder dem privaten Gartenbau oder der Erholung dienen.

Lagen

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

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

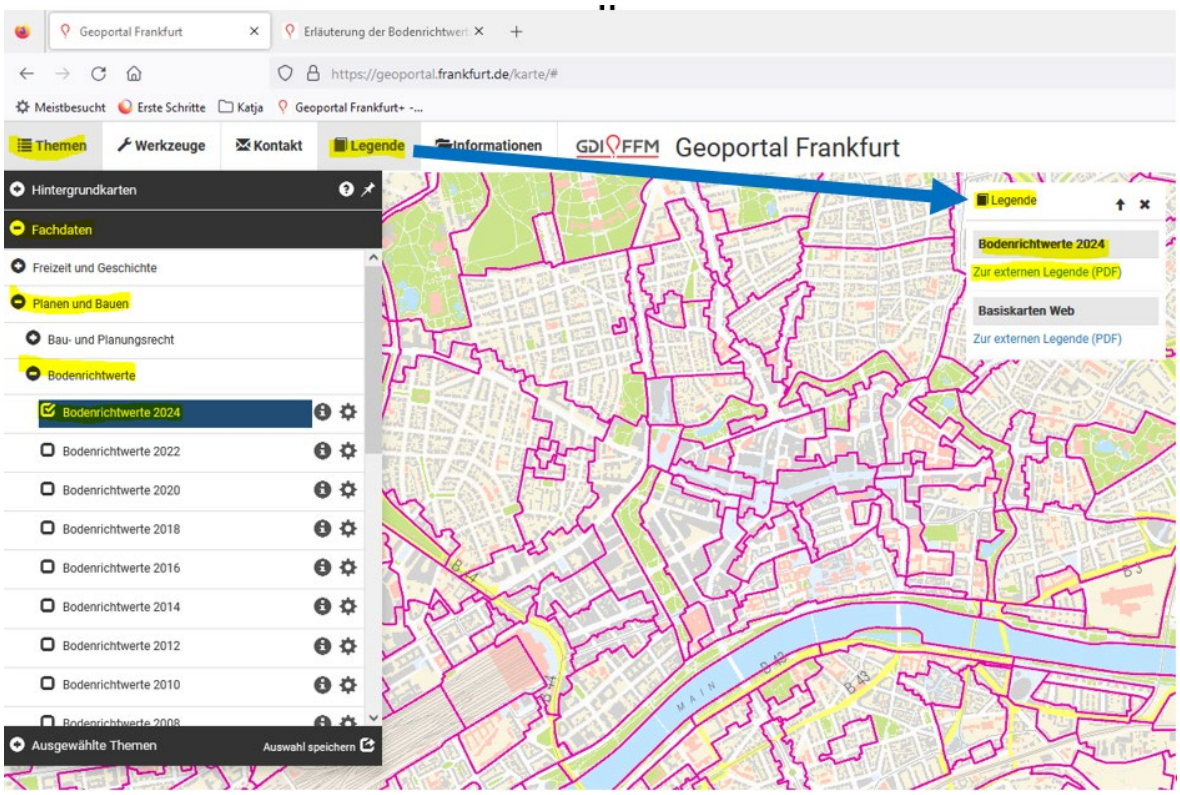
Bei der Darstellung der Bodenrichtwerte geht aus der Zonennummer die Lage (Preisstufe) hervor (dritte Ziffer der „Klammerzahl“ des Bodenrichtwertes, siehe auch Kapitel 3.2, S. 14). Die Lageeinstufung in den Wohnungsbaugebieten erfolgte ausschließlich aufgrund der Bodenrichtwerthöhe. In den gezahlten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

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

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

Die Bodenrichtwerte ab 2000 können Sie flurstückgenau und kostenlos im Internet einsehen:

bodenrichtwerte.frankfurt.de



Die einzelnen Jahrgänge der Bodenrichtwerte können unter

Themen > Fachdaten > Planen und Bauen > Bodenrichtwerte

eingeblendet werden. Über den Button „Legende“ werden verfügbare Legenden eingeblendet: in dem sich öffnenden Menüfenster „Legende“ kann die Legende für den jeweiligen Bodenrichtwert-jahrgang geöffnet werden.

Weitere Möglichkeiten, wie Sie Bodenrichtwerte erhalten können, finden Sie im Kapitel 5.3 (Seite 133).

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 nachstehend angegebenen Umrechnungskoeffizienten sind bei Stichtagen ab dem 01.01.2017 anzuwenden.

WGFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	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 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 der doppelte Bodenwert der angrenzenden Freizeitgrundstücke 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 Dezember 2023 beraten. Die Bodenrichtwerte 2024 wurden im Bereich Einzelhandel auf dieser Basis beschlossen.

Umrechnungskoeffizienten für die Bodenrichtwerte des Teilmarkts Einzelhandel (City 1a und City 1b) (BRW-Zonen 4510 und 4520)

Diese Umrechnungskoeffizienten 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 ΔWGFZ 1,0:

- komplette Überbauung des Teilgrundstücks (GRZ = 1,0)
- gleiche Fläche pro Stockwerk, d. h. ein Geschoss entspricht ΔWGFZ 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 ΔWGFZ 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 ΔWGFZ 1,0 [€/m²]:

Teilmärkte im Einzelhandel	linearer Änderungswert je abweichende WGFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren)	Anwendungs-bereich
City 1a (4510)	1.600 €/m²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstablerwache (4520)		
City 1b (4520)	610 €/m²	WGFZ zw. 3,0-8,0

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 Umrechnungs-bereiche bzw. Anwendungsbereiche beschränkt.

Berechnung Bodenrichtwert (Teilmarkt Einzelhandel):

WGFZ Bewertungsobjekt - WGFZ Bodenrichtwertzone = ΔWGFZ

BRW + (ΔWGFZ x Umrechnungskoeffizient) = individueller BRW

Beispiel 1: City 1a; z. B. BRW-Zone 4510; BRW 30.000 €/m² bei WGFZ 5,0;
Bewertungsobjekt: WGFZ 4,2; Koeffizient = 1.600 €/m²

WGFZ 4,2 - WGFZ 5,0 = ΔWGFZ -0,8

30.000 €/m² + (-0,8 x 1.600 €/m²) = 28.720 €/m²

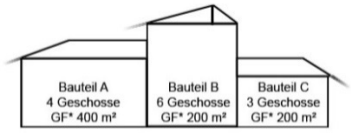
Berücksichtigung von Sonderfällen:
- unterschiedliche Geschossflächen
- unterschiedliche Bauteile
- inhomogene bauliche Auslastung des Flurstücks

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 2: City 1b; Bodenrichtwert 4.600 €/m² bei WGFZ 4,0; Grundstücksfläche = 1.000 m² (insgesamt);
800 m² Grundstücksfläche bebaut; Koeffizient = 610,- €/m²

Querschnitt:

Längsschnitt



* GF = Geschossfläche pro Geschoss

für Bauteil A (ΔWGFZ 0,0): BRW-Umrechnung auf WGFZ 4,0 (entspricht 4 Geschossen o. UG)
für Bauteil B (ΔWGFZ +2,0): BRW-Umrechnung auf WGFZ 6,0 (entspricht 6 Geschossen o. UG)
für Bauteil C (ΔWGFZ -1,0): BRW-Umrechnung auf WGFZ 3,0 (entspricht 3 Geschossen o. UG)

für Bauteil A (ΔWGFZ 0,0):	4.600 €/m² + 0,0 x 610 €/m²	=	4.600 €/m² Teil-Grundstück Bauteil A
für Bauteil B (ΔWGFZ +2,0):	4.600 €/m² + 2,0 x 610 €/m²	=	5.820 €/m² Teil-Grundstück Bauteil B
für Bauteil C (ΔWGFZ -1,0):	4.600 €/m² - 1,0 x 610 €/m²	=	3.990 €/m² 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

4.600 €/m² x 0,5 + 5.820 €/m² x 0,25 + 3.990 €/m² x 0,25 = **4.753 €/m² bebaute Fläche**

Umrechnungskoeffizienten Frankfurt Teilmärkte City 1c, dezentrale Einkaufslagen und sonstige Nahversorgungsgebiete (BRW-Zonen 4530, 4540 und 4550):

- In diesen Zonen 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 durch eine WGFZ-Vergrößerung auszugehen.
- Das Ungleichgewicht der Geschosserträge ist nicht so prägnant wie in den reinen Einzelhandelsgebieten der Innenstadtzonen City 1a – 1b. Die Abhängigkeit der baulichen Ausnutzung (WGFZ) wird in Analogie zu den Geschosswohnungsbaugebieten gesehen.
- Es empfiehlt sich als Umrechnungskoeffizienten für die BRW-Zonen **4530, 4540 und 4550** die Umrechnungskoeffizienten des Wohnungsbaus anzunehmen.

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

3.8.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB) sind gemäß § 21 Absatz 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden i. d. R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde gelegt.

Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wurde auf der Basis der Veröffentlichungen von Jones Lang LaSalle geprüft, ob die Mieten marktüblich erzielbar sind. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Miete wurde die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten – vor allem Büroobjekte - wurde eine Vermietungsphase von bis zu drei Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wurde. Over-/Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 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 erforderlichenfalls 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. 55 und 3.8.3.7, S. 58 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 01.01.2018 zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten). Die Auswertung der Verkaufsfälle erfolgte aufgrund der Angaben der Eigentümer. Die angegebenen Wohnflächen oder Büroflächen wurden auf Plausibilität überprüft, aber nicht exakt nachgerechnet. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei allen Angaben über die Bürofläche die gif-Richtlinie zugrunde liegt.

Sehr niedrige Liegenschaftszinssätze oder sogar negative Liegenschaftszinssätze erschweren eine nachvollziehbare sinnvolle Anwendung des Ertragswertverfahrens. In diesen Teilmärkten wird dringend das Vergleichswertverfahren empfohlen! - Falls dennoch das Ertragswertverfahren herangezogen wird und Bewertungsparameter in Abweichungen zu der ImmoWertV verwandt werden, stellen die in Kapitel 3.8.8 (ab S. 95) ermittelten Nettoanfangsrenditen eine gute Kontrollmöglichkeit des ermittelten Verkehrswertes dar.

Die folgenden Liegenschaftszinssatzermittlungen wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2024 vorgenommen, die Liegenschaftszinssätze wurden unabhängig vom Vertragsjahr entsprechend angepasst. Die Stichprobenbereinigung wurde für die Stichproben des Gesamtjahres und der Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

3.8.3.1 Liegenschaftszinssätze Büro

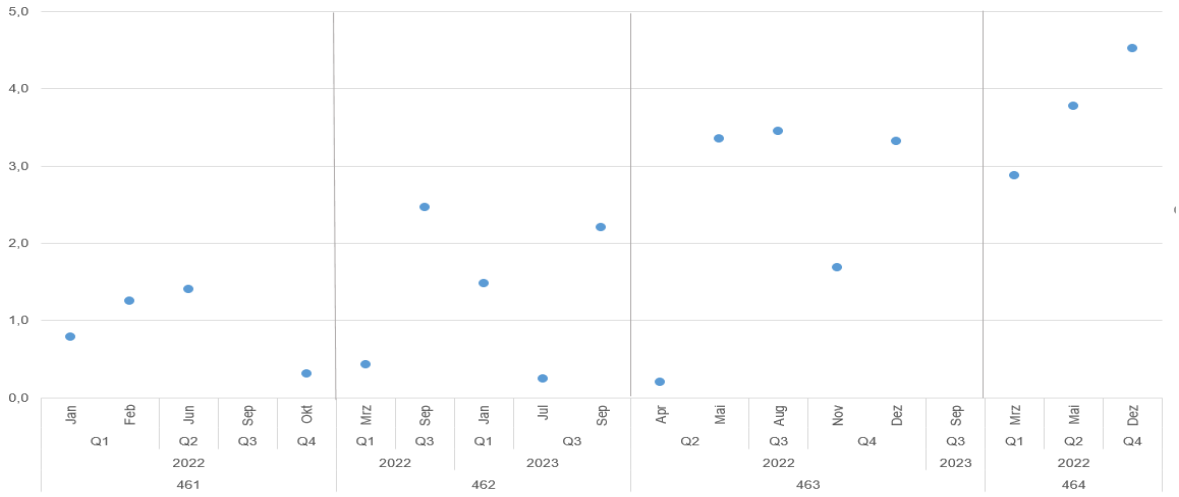
(bebaute Grundstücke, Büro und Verwaltung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2022 u. 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

	Banken-viertel/ Westend	City-Innen-stadt	City-Rand	Sub-zentren	Sonstige Lagen
BRW-Schlüssel*	**461**	**462**	**463**	**464**	**465**
Anzahl	6	6	6	4	0
Mittelwert	0,8	1,7	1,9	3,7	-
Minimum	-0,4	0,4	-0,6	2,9	-
Maximum	1,9	3,2	3,5	4,5	-
Median	0,7	1,5	2,5	3,8	-
Std.AEw.	0,8	1,0	1,8	0,7	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	8.973	5.507	3.473	4.168	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	5.917	2.037	4.189	11.101	-
Ø Standardstufe	3,6	3,3	3,4	3,6	-
Ø RND	31	30	28	49	-
Ø Jahresreinertrag [€]	1.642.932	398.670	638.362	1.907.450	-
Mittleres Vertragsdatum	21.05.22	19.02.23	20.10.22	24.06.22	-

*Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonennummer

Die zugrunde gelegten Veräußerungen fanden in den Jahren 2022 und 2023 statt. Nach Auffassung des Gutachterausschusses stellen diese allerdings nicht immer die aktuelle Marktlage dar (Stichprobenumfang, etc.). Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2024 gerechnet!

Im Jahr 2023 wurde bei Büroimmobilien nur ein Drittel der Kaufverträge aus dem Jahr 2022 beurkundet. In den Bereichen Bankenviertel/Westend und Subzentren wurden 2023 keine Objekte verkauft, alle dargestellten Liegenschaftszinssätze stammen aus Verkäufen des Jahres 2022. Während auch der Mittelwert in der Kategorie City-Rand von Verkäufen aus 2022 dominiert wird, stammt im Segment City-Innenstand der größere Anteil der Verkäufe aus dem Jahr 2023.



Hinweis: Vereinzelte 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 beigefügt 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 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	5	23	24	12
Mittelwert	**3,0**	**3,2**	**3,1**	**3,0**
Minimum	1,4	0,5	1,7	1,6
Maximum	4,3	6,0	4,6	4,6
Median	2,7	3,1	3,1	2,7
Std.AEw.	1,2	1,3	0,9	1,0
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	5.027	3.737	2.809	2.543
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	579	517	679	421
Ø Standardstufe	2,6	2,2	2,4	2,6
Ø RND	29	29	30	30
Ø Jahresreinertrag [€]	70.559	59.936	76.262	44.633
Mittleres Vertragsdatum	08.08.23	19.06.23	05.07.23	01.07.23

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2024 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.

Um den aktuellen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt gerecht zu werden, werden die Liegenschaftszinssätze auch für die beiden Halbjahre 2023 getrennt dargestellt:

Lage	sehr gut		gehoben		mittel		einfach/ sehr einfach	
	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ
Anzahl	3	2	13	9	12	12	5	8
Mittelwert	**2,2**	**..**	**2,9**	**3,4**	**2,6**	**3,8**	**2,5**	**3,7**
Minimum	1,4	..	1,6	0,5	1,7	2,8	1,8	1,6
Maximum	2,7	..	4,1	6,0	3,9	6,1	3,5	5,6
Median	2,5	..	2,9	3,7	2,5	3,7	2,3	4,1
Std.AEw.	0,7	..	0,7	1,6	0,8	0,9	0,6	1,3
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	6.005	..	3.890	3.641	2.983	2.578	2.747	2.314
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	542	..	523	525	618	746	390	434
Ø Standardstufe	2,6	..	2,3	2,1	2,5	2,4	2,5	2,7
Ø RND	29	..	29	28	30	31	28	31
Ø Jahresreinertrag [€]	72.545	..	62.072	57.706	64.155	89.185	40.476	46.849
Mittleres Vertragsdatum	08.06.23	..	20.04.23	24.09.23	28.04.23	22.09.23	26.03.23	01.09.23

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2024 gerechnet!

3.8.3.3 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (gem. genutzt), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	1	18	15	9
Mittelwert	**..**	**3,5**	**3,8**	**3,9**
Minimum	..	2,6	2,7	2,5
Maximum	..	4,6	5,7	5,9
Median	..	3,5	3,5	3,9
Std.AEw.	..	0,6	0,9	1,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	..	3.532	2.850	2.248
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	..	682	1.194	439
Ø Standardstufe	..	2,5	2,7	2,3
Ø RND	..	32	31	28
Ø Jahresreinertrag [€]	..	83.352	137.958	47.991
Mittleres Vertragsdatum	..	26.07.23	24.06.23	03.06.23

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2024 gerechnet!

Um den aktuellen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt gerecht zu werden, werden die Liegenschaftszinssätze auch für die beiden Halbjahre 2023 getrennt dargestellt:

Lage	sehr gut		gehoben		mittel		einfach/ sehr einfach	
	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ
Anzahl	1	0	6	13	8	7	6	4
Mittelwert	**..**	**-**	**3,5**	**3,6**	**3,7**	**3,9**	**3,7**	**5,1**
Minimum	..	-	2,8	2,6	2,9	2,7	2,5	2,5
Maximum	..	-	4,2	4,8	5,0	5,7	5,1	7,8
Median	..	-	3,5	3,7	3,5	3,3	3,7	5,0
Std.AEw.	..	-	0,6	0,7	0,7	1,1	1,1	2,3
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	..	-	3.659	3.462	2.791	2.918	2.248	2.093
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	..	-	617	702	1.815	484	389	511
Ø Standardstufe	..	-	2,5	2,4	2,5	2,9	2,3	2,4
Ø RND	..	-	31	31	31	30	28	30
Ø Jahresreinertrag [€]	..	-	78.459	86.371	208.046	57.856	40.261	61.868
Mittleres Vertragsdatum	..	-	02.04.23	26.09.23	15.04.23	12.09.23	06.05.23	27.07.23

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2024 gerechnet!

Der dargestellte Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes für gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser im 2. Halbjahr 2023 in einfachen und sehr einfachen Lagen spiegelt 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. 52 (Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung) finden hier ebenfalls Anwendung.

3.8.3.4 Liegenschaftszinssätze Handel

(bebaute Grundstücke, Handel, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Verkäufe von primär handelsgeprägten Objekten in den Einkaufslagen liegen nur vereinzelt vor (2 Transaktionen). Sollten diese Daten benötigt werden, wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen, ggf. auch unter Einbeziehung der Daten aus dem Jahr 2022 (3 Transaktionen), die an die aktuelle Marktlage angepasst werden müssen.

Der Gutachterausschuss hat im Kapitel 3.8.3.8 auf S. 61 Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze von Spezialimmobilien veröffentlicht. Diese decken auch Handelsimmobilien ab und können nach sachverständiger Beurteilung ebenfalls herangezogen werden.

3.8.3.5 Liegenschaftszinssätze Gewerbe

(bebaute Grundstücke, Gewerbe, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Es liegt nur eine ausgewertete Transaktion im Segment Gewerbe vor. Sollten Daten benötigt werden, wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen, ggf. auch unter Einbeziehung der Daten aus dem Jahr 2022 (6 Transaktionen), die an die aktuelle Marktlage angepasst werden müssen.

Der Gutachterausschuss hat im Kapitel 3.8.3.8 auf S. 61 Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze von Spezialimmobilien veröffentlicht. Diese decken auch Gewerbeimmobilien ab und können nach sachverständiger Beurteilung ebenfalls herangezogen werden.

3.8.3.6 Liegenschaftszinssätze Einfamilienwohnhäuser

(Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, geeignete Kaufverträge, **Daten 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)**

Unvermietete Einfamilienwohnhäuser,
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, gerechnet auf den BRW 2024
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Angesetzte RND: Baujahre bis 1949: 25 Jahre, Baujahre 1950-1977: 30 Jahre,
Baujahre ab 1978: 70 Jahre - (Jahr des Kaufs - Baujahr)

Für die Berechnung der Liegenschaftszinssätze von Einfamilienwohnhäusern wird mit dem "bereinigten Kaufpreis" gerechnet, da es sich bei den Bereinigungen i. d. R. um Inventar handelt, so dass der bereinigte Kaufpreis der eigentliche Vertragspreis des Objektes ist.

Für Einfamilienhäuser werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.8.8.2, S. 99) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können).

3.8.3.6.1 Liegenschaftszinssätze Einfamilienwohnhäuser, Zentrale Lage

(100%-Stichprobe)

	2023	1. HJ 2023	2. HJ 2023
Anzahl	5	4	1
Mittelwert [%]	**-0,6**	**-0,6**	**..**
Minimum [%]	-2,0	-2,0	..
Maximum [%]	0,3	0,3	..
Median [%]	-0,6	-0,2	..
Standardabweichung	0,9	1,0	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	13.872	14.041	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	208	206	..
Ø Standardstufe	2,7	2,9	..
Ø RND	32	34	..
Ø Jahresreinertrag [€]	29.597	29.494	..
Mittleres Vertragsdatum	10.06.23	03.05.2023	..

Es handelt sich überwiegend um Baujahre vor 1949 in sehr guter Lage im nordwestlichen Innenstadtbereich. Die eingeflossenen Objekte besitzen eine mittlere Grundstücksgröße von 344 m².

3.8.3.6.2 Liegenschaftszinssätze Einfamilienwohnhäuser
Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage
(90%-Stichprobe)

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	34	31	12	5	0
Mittelwert [%]	**0,4**	**1,0**	**1,2**	**1,3**	**-**
Minimum [%]	-2,2	-0,5	0,1	0,6	-
Maximum [%]	3,1	2,7	2,4	1,9	-
Median [%]	0,5	0,9	1,1	1,5	-
Standardabweichung	1,4	0,8	0,7	0,5	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	5.525	6.104	4.963	5.716	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	123	126	149	159	-
Ø Standardstufe	2,1	2,1	2,6	3,3	-
Ø RND	25	30	32	54	-
Ø Jahresreinertrag [€]	14.934	15.046	18.552	19.965	-
Mittleres Vertragsdatum	09.06.23	03.09.23	23.06.23	07.06.23	-

1. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	20	9	8	3	0
Mittelwert [%]	**0,6**	**1,1**	**1,1**	**1,5**	**..**
Minimum [%]	-2,2	-0,5	0,1	1,1	..
Maximum [%]	3,2	2,0	2,3	1,9	..
Median [%]	0,6	1,1	1,1	1,5	..
Standardabweichung	1,5	0,8	0,7	0,4	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	5.415	5.423	4.945	5.653	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	130	128	148	169	..
Ø Standardstufe	2,2	2,3	2,4	3,5	..
Ø RND	25	30	34	57	..
Ø Jahresreinertrag [€]	15.746	14.981	17.976	21.487	..
Mittleres Vertragsdatum	20.03.23	29.04.23	23.04.23	16.03.23	..

2. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	15	22	5	2	0
Mittelwert [%]	**0,4**	**1,0**	**1,7**	**..**	**..**
Minimum [%]	-1,9	-0,2	0,5	..	..
Maximum [%]	3,1	2,7	3,5	..	..
Median [%]	0,5	0,8	1,2	..	..
Standardabweichung	1,6	0,8	1,2	..	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	5.542	6.383	4.749	..	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	113	125	160	..	..
Ø Standardstufe	1,9	2,1	2,7	..	..
Ø RND	25	30	28	..	..
Ø Jahresreinertrag [€]	13.691	15.072	20.212	..	..
Mittleres Vertragsdatum	14.09.23	24.10.23	26.10.23	..	..

3.8.3.6.3 Liegenschaftszinssätze Einfamilienwohnhäuser
Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage
(90%-Stichprobe)

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	63	51	19	28	4
Mittelwert [%]	**1,2**	**1,3**	**0,9**	**1,3**	**0,4**
Minimum [%]	-1,1	-0,3	0,1	0,5	0,2
Maximum [%]	3,4	2,9	2,6	2,1	0,5
Median [%]	1,2	1,3	0,8	1,3	0,4
Standardabweichung	1,0	0,8	0,6	0,5	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.421	4.307	4.876	5.265	9.027
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	109	122	136	142	144
Ø Standardstufe	2,2	2,4	2,5	3,4	4,8
Ø RND	25	30	31	51	70
Ø Jahresreinertrag [€]	12.415	13.761	15.993	17.314	18.105
Mittleres Vertragsdatum	21.06.23	02.07.23	03.07.23	18.08.23	14.08.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	36	27	10	10	2
Mittelwert [%]	**1,1**	**1,1**	**0,9**	**1,2**	**..**
Minimum [%]	-0,9	-0,6	0,2	0,2	..
Maximum [%]	2,6	2,9	2,1	1,9	..
Median [%]	1,1	1,0	0,9	1,1	..
Standardabweichung	0,9	1,0	0,5	0,5	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.535	4.428	4.658	5.601	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	108	119	137	141	..
Ø Standardstufe	2,3	2,3	2,3	3,5	..
Ø RND	25	30	31	52	..
Ø Jahresreinertrag [€]	12.279	13.387	16.074	17.245	..
Mittleres Vertragsdatum	31.03.23	25.03.23	02.05.23	17.04.23	..

2. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	29	26	8	19	2
Mittelwert [%]	**1,4**	**1,5**	**0,6**	**1,4**	**..**
Minimum [%]	-1,5	0,0	0,1	0,5	..
Maximum [%]	4,1	2,7	1,5	2,1	..
Median [%]	1,6	1,4	0,4	1,4	..
Standardabweichung	1,4	0,7	0,5	0,5	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.192	4.273	5.317	5.268	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	112	126	122	143	..
Ø Standardstufe	2,1	2,4	2,6	3,4	..
Ø RND	25	30	32	52	..
Ø Jahresreinertrag [€]	12.703	14.118	14.470	17.339	..
Mittleres Vertragsdatum	13.10.23	05.10.23	06.10.23	15.10.23	..

3.8.3.7 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen, gerechnet auf den BRW 2024, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
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)
Angesetzte RND: Baujahre bis 1949: 25 Jahre, Baujahre 1950-1977: 30 Jahre,
Baujahre ab 1978: 70 Jahre - (Jahr des Kaufs - Baujahr)

Für die Berechnung der Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum wird mit dem "bereinigten Kaufpreis" gerechnet, da es sich bei den Bereinigungen i. d. R. um Inventar und/oder Stellplätze handelt, so dass der bereinigte Kaufpreis der eigentliche Vertragspreis des Objektes ist.

Für Eigentumswohnungen werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.8.8.3, S. 102) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können.

3.8.3.7.1 Zentrale Lage

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	61	61	12	52	10
Mittelwert [%]	**-0,9**	**1,1**	**0,8**	**0,3**	**0,8**
Minimum [%]	-2,5	-0,5	-0,3	-0,6	0,3
Maximum [%]	1,0	2,9	2,7	1,2	1,2
Median [%]	-1,1	1,1	0,8	0,3	0,9
Standardabweichung	1,0	0,8	0,9	0,5	0,3
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	7.502	6.059	6.770	8.510	7.655
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	88	63	95	81	84
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	29	55	69
Ø Jahresreinertrag [€]	9.517	7.473	11.317	9.758	9.962
Mittleres Vertragsdatum	15.07.23	13.07.23	07.08.23	20.06.23	20.06.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	26	27	5	31	7
Mittelwert [%]	**-0,9**	**1,1**	**1,3**	**0,3**	**0,9**
Minimum [%]	-2,8	-0,1	-0,2	-0,5	0,6
Maximum [%]	0,7	2,4	3,3	1,1	1,0
Median [%]	-1,1	1,0	0,9	0,3	0,9
Standardabweichung	1,0	0,6	1,6	0,5	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	7.638	5.990	5.898	8.603	7.590
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	80	59	62	82	79
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	29	58	69
Ø Jahresreinertrag [€]	8.734	6.987	7.565	9.895	9.480
Mittleres Vertragsdatum	02.04.23	14.04.23	08.04.23	08.04.23	28.04.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	37	34	7	21	5
Mittelwert [%]	**-0,9**	**1,2**	**1,0**	**0,4**	**0,3**
Minimum [%]	-2,5	-1,1	0,5	-0,6	-0,4
Maximum [%]	1,2	3,1	1,7	1,2	1,2
Median [%]	-1,1	1,2	0,9	0,4	0,3
Standardabweichung	1,1	1,0	0,5	0,5	0,7
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	7.471	6.026	6.941	8.372	10.395
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	92	67	104	79	114
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	29	51	68
Ø Jahresreinertrag [€]	10.038	7.796	12.530	9.556	13.536
Mittleres Vertragsdatum	25.09.23	29.09.23	26.10.23	06.10.23	02.10.23

-* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

3.8.3.7.2 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum
Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	13	52	11	23	9
Mittelwert [%]	**0,0**	**1,2**	**0,8**	**0,6**	**0,2**
Minimum [%]	-2,3	-1,0	-0,3	-0,1	-0,5
Maximum [%]	1,3	3,3	1,7	1,9	0,9
Median [%]	0,5	1,3	0,8	0,6	0,2
Standardabweichung	1,3	1,1	0,6	0,5	0,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.763	4.538	4.363	6.631	9.128
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	79	76	70	93	107
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	28	53	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.635	7.614	7.390	10.045	11.370
Mittleres Vertragsdatum	31.07.23	02.07.23	27.06.23	18.07.23	03.07.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	4	28	6	10	3
Mittelwert [%]	**0,3**	**1,2**	**0,7**	**0,5**	**-0,2**
Minimum [%]	-1,1	-0,3	-0,3	-0,1	-0,5
Maximum [%]	1,1	2,7	1,7	1,3	0,2
Median [%]	0,6	1,3	0,7	0,5	-0,2
Standardabweichung	1,1	0,8	0,7	0,4	0,3
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.642	4.414	4.182	7.032	10.099
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	82	80	63	100	124
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	27	50	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.831	7.941	6.838	10.665	12.959
Mittleres Vertragsdatum	24.03.23	19.04.23	09.04.23	06.04.23	16.02.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	9	23	6	13	7
Mittelwert [%]	**-0,2**	**1,0**	**1,1**	**0,8**	**0,5**
Minimum [%]	-2,3	-1,4	-0,3	0,1	-0,2
Maximum [%]	1,3	3,3	2,3	1,9	1,1
Median [%]	0,5	1,2	1,1	0,7	0,5
Standardabweichung	1,4	1,4	0,8	0,6	0,5
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.817	4.830	4.577	6.322	8.499
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	78	71	78	88	100
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	30	55	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.548	7.225	8.216	9.569	10.986
Mittleres Vertragsdatum	27.09.23	12.10.23	24.09.23	04.10.23	08.09.23

-* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

3.8.3.7.3 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum
Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	25	243	39	128	93
Mittelwert [%]	**-0,3**	**1,2**	**0,8**	**0,7**	**0,5**
Minimum [%]	-2,6	-0,7	-1,2	-0,4	-0,5
Maximum [%]	1,9	3,3	2,8	1,8	1,3
Median [%]	-0,3	1,2	0,7	0,7	0,5
Standardabweichung	1,3	0,8	1,0	0,5	0,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	3.954	3.647	4.059	6.112	7.569
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	80	66	70	86	81
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	30	57	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.267	6.382	7.060	9.011	8.671
Mittleres Vertragsdatum	29.07.23	18.07.23	25.06.23	26.06.23	24.07.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	11	105	21	64	38
Mittelwert [%]	**-0,6**	**1,0**	**0,7**	**0,6**	**0,4**
Minimum [%]	-2,6	-0,6	-1,8	-0,4	-0,5
Maximum [%]	1,9	3,3	2,6	1,8	1,2
Median [%]	-1,0	1,0	1,1	0,6	0,5
Standardabweichung	1,7	0,8	1,3	0,5	0,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.417	3.815	4.345	6.065	7.659
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	78	64	70	89	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	30	57	68
Ø Jahresreinertrag [€]	7.232	6.231	7.113	9.261	8.612
Mittleres Vertragsdatum	17.03.23	06.04.23	29.03.23	27.03.23	06.04.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	14	137	18	65	57
Mittelwert [%]	**-0,2**	**1,3**	**0,6**	**0,7**	**0,5**
Minimum [%]	-2,3	-0,5	-0,5	-0,3	-0,5
Maximum [%]	1,6	3,0	1,8	2,0	1,5
Median [%]	-0,2	1,3	0,5	0,7	0,6
Standardabweichung	1,0	0,8	0,8	0,5	0,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	3.590	3.507	4.106	6.124	7.411
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	81	68	65	82	81
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	31	56	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.294	6.493	6.668	8.700	8.722
Mittleres Vertragsdatum	11.11.23	05.10.23	20.09.23	25.09.23	10.10.23

-* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

3.8.3.8 Liegenschaftszinssätze Spezialimmobilien (Stichtag: 01.01.2024)

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*			Gesamt-nutzungs-dauer
	von	Schwer-punkt	Bis	von	Schwer-punkt	bis	
Discounter/ Fachmärkte	**3,00**	**4,50**	**5,50**	**14,0**	**16,0**	**19,5**	**30-40 Jahre**
Anforderungen:	Ladenfläche < 2.000 m² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	1.300 m² NF, monatliche Miete 15 €/m² NF, 234.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.000 m² Fläche, Bodenrichtwert 540 €/m², 2.160.000 € Bodenwert, RND 25 Jahre						
Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel	**2,25**	**4,00**	**5,00**	**14,5**	**16,5**	**20,5**	**30-40 Jahre**
Anforderungen	Ladenfläche > 2.000 m² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	2.700 m² NF, monatliche Miete 17 €/m² NF, 550.800 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 7.000 m² Fläche, Bodenrichtwert 540 €/m², 3.780.000 € Bodenwert, RND 25 Jahre						
Gewerbe/ Werkstätten	**3,50**	**4,50**	**5,50**	**12,0**	**13,5**	**15,0**	**30-40 Jahre**
Anforderungen:	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	2.500 m² NF, monatliche Miete 10 €/m² NF, 300.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 3.750 m² Fläche, Bodenrichtwert 360 €/m², 1.350.000 € Bodenwert, RND 20 Jahre						
Pflegeheim	**3,75**	**5,00**	**6,00**	**14,0**	**16,0**	**19,5**	**40-50 Jahre**
Anforderungen:	ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Laufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m² NF, monatliche Miete 15 €/m² NF, 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 9.000 m² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 1,0: 1.400 €/m², 12.600.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Hotel	**3,00**	**4,00**	**5,50**	**14,0**	**17,0**	**20,0**	**40-50 Jahre**
Anforderungen:	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge, > 130 Zimmer						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m² NF, monatliche Miete 16 €/m² NF, 1.440.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0: 900 €/m², 4.050.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Logistik	**2,75**	**3,50**	**4,75**	**16,5**	**20,0**	**22,5**	**30-40 Jahre**
Anforderungen:	Hallenfläche > 10.000 m² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	10.000 m² NF, monatliche Miete 7 €/m² NF, 840.000 € Jahresrohertrag, 10 % BWK, 20.000 m² Fläche, Bodenrichtwert 280 €/m², 5.600.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Studentenwohnheim/ Mikroappartements	**3,25**	**3,50**	**4,25**	**19,0**	**21,5**	**22,5**	**40-50 Jahre**
Anforderungen	Direktvermietung der Einzelwohnungen; 15 m² bis 35 m²; Möblierung; zielgruppenspezifisches Leistungsangebot						
Interne Modellspezifikation	7.500 m² NF, monatliche Miete 20 €/m² NF, 1.800.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0: 2.200 €/m², 9.900.000 € Bodenwert, RND 50 Jahre						
betreutes Wohnen	**2,50**	**3,25**	**5,00**	**15,5**	**20,5**	**23,5**	**40-50 Jahre**
Anforderungen	Einzelwohnungen - keine Wohngruppen; zielgruppenspezifisches Leistungsangebot; barrierefreier/barrierearmer Wohnraum						
Interne Modellspezifikation	7.500 m² NF, monatliche Miete 15 €/m² NF, 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0: 2.200 €/m², 9.900.000 € 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**	**Liegenschafts-zinssatz**
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.

3.8.4.1 Gebäudefaktoren Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnungen), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Gebäudefaktoren Mehrfamilienhäuser nach Baujahren

Baujahr	vor 1919	1919-1949	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	34	10	28	0	2	0
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	**2.954**	**3.181**	**3.008**	**-**	**..**	**-**
Minimum [€/m² Wohnfläche]	1.261	1.908	1.521	-	..	-
Maximum [€/m² Wohnfläche]	5.485	4.619	5.167	-	..	-
Median [€/m² Wohnfläche]	2.807	3.050	3.056	-	..	-
Standardabweichung	1.035	873	840	-	..	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	452	410	681	-	..	-
Ø Standardstufe	2,3	2,4	2,3	-	..	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	29	30	28	-	..	-
Ø Jahresreinertrag [€]	50.375	44.928	74.041	-	..	-
Mittleres Vertragsdatum	25.07.23	17.06.23	04.07.23	-	..	-

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Baujahr vor 1919	2,9	47,1	23,5	26,5	0,0
Baujahr 1919-1949	0,0	40,0	30,0	30,0	0,0
Baujahr 1950-1977	10,7	21,4	53,6	14,3	0,0
Baujahr 1978-1990	-	-	-	-	-
BJ ab 1991 o. Neubau	..	..	..	..	..
Neubau	-	-	-	-	-

Um die aktuellen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt detaillierter darzustellen, werden die Gebäudefaktoren für Mehrfamilienhäuser auch für die beiden Halbjahre 2023 getrennt dargestellt, wenn genügend Transaktionen vorhanden sind. 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 2023 insgesamt und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

Baujahr	vor 1919		1919-1949		1950-1977	
	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ
Anzahl	14	20	7	4	14	14
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	**3.339**	**2.685**	**3.895**	**2.381**	**2.982**	**3.033**
Minimum [€/m² Wohnfläche]	1.721	1.261	3.005	1.908	1.954	1.521
Maximum [€/m² Wohnfläche]	5.357	5.485	4.973	2.824	4.262	5.167
Median [€/m² Wohnfläche]	3.245	2.614	3.963	2.396	3.063	2.973
Standardabweichung	1.135	890	752	429	685	997
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	455	451	325	526	671	692
Ø Standardstufe	2,4	2,3	2,3	2,5	2,4	2,3
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	29	28	30	30	28	28
Ø Jahresreinertrag [€]	52.569	48.791	37.685	54.580	75.435	72.531
Mittleres Vertragsdatum	16.04.23	03.10.23	18.04.23	24.09.23	22.04.23	15.09.23

Gebäudefaktoren Mehrfamilienhäuser nach Lagen

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	7	25	25	14	0
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	**5.256**	**3.647**	**2.646**	**2.309**	**-**
Minimum [€/m² Wohnfläche]	3.398	1.858	1.604	1.729	-
Maximum [€/m² Wohnfläche]	8.211	5.485	3.628	3.076	-
Median [€/m² Wohnfläche]	4.831	3.460	2.732	2.258	-
Standardabweichung	1.923	924	526	403	-
Ø Wohn-/Nutzfläche	613	506	568	411	-
Ø Standardstufe	2,6	2,2	2,3	2,6	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	29	29	29	29	-
Ø Jahresreinertrag [€]	70.559	59.936	58.859	44.190	-
Mittleres Vertragsdatum	10.09.23	29.06.23	14.07.23	11.07.23	-

Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]

	vor 1919	1919-1949	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Sehr gute Lage	28,6	14,3	57,1	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	60,0	16,0	24,0	0,0	0,0	0,0
Mittlere Lage	32,0	8,0	56,0	0,0	4,0	0,0
Einfache Lage	64,3	14,3	21,4	0,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	-	-	-	-	-	-

Um die aktuellen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt detaillierter darzustellen, werden die Gebäudefaktoren für Mehrfamilienhäuser auch für die beiden Halbjahre 2023 getrennt dargestellt, wenn genügend Transaktionen vorhanden sind. 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 2023 insgesamt und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

Lage	sehr gut		gehoben		mittel		einfach	
	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ
Anzahl	3	4	14	12	11	14	7	9
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	**6.005**	**4.694**	**3.799**	**3.271**	**2.928**	**2.410**	**2.535**	**2.399**
Minimum [€/m² Wohnfläche]	4.831	3.398	2.612	1.261	2.087	1.521	1.900	1.729
Maximum [€/m² Wohnfläche]	8.211	7.662	5.357	5.485	3.628	3.189	3.559	3.076
Median [€/m² Wohnfläche]	4.973	3.859	3.787	3.236	2.903	2.397	2.248	2.438
Standardabweichung	1.912	1.994	766	1.226	473	493	693	455
Ø Wohn-/ Nutzfläche	542	667	513	507	669	610	371	447
Ø Standardstufe	2,6	2,5	2,3	2,1	2,5	2,2	2,4	2,7
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	29	28	29	27	31	28	28	31
Ø Jahresreinertrag [€]	72.545	67.580	61.369	57.547	69.227	63.696	40.476	47.583
Mittleres Vertragsdatum	08.06.23	20.11.23	19.04.23	01.10.23	23.04.23	21.09.23	27.03.23	10.09.23

3.8.4.2 Gebäudefaktoren Reihenmittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihenmittelhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Gebäudefaktoren Reihenmittelhäuser nach Baujahren

Baujahr	vor 1919	1919-1949	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	1	37	30	14	18	2
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	**..**	**4.632**	**4.348**	**4.646**	**5.118**	**..**
Minimum [€/m² Wohnfläche]	..	2.170	2.993	3.333	3.410	..
Maximum [€/m² Wohnfläche]	..	7.333	6.044	5.938	6.696	..
Median [€/m² Wohnfläche]	..	4.423	4.205	4.557	5.200	..
Standardabweichung	..	1.026	799	826	793	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	..	89	111	135	140	..
Ø Standardstufe	..	2,1	2,2	2,4	3,3	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	..	26	27	34	50	..
Ø Jahresreinertrag [€]	..	-*	-*	-*	-*	..
Mittleres Vertragsdatum	..	03.07.23	13.07.23	16.07.23	17.08.23	..

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Baujahr vor 1919	..	..	..	..	..
Baujahr 1919-1949	0,0	51,4	48,6	0,0	0,0
Baujahr 1950-1977	6,7	23,3	53,3	13,3	3,3
Baujahr 1978-1990	7,1	28,6	57,1	7,1	0,0
BJ ab 1991 o. Neubau	0,0	11,1	88,9	0,0	0,0
Neubau	..	..	..	..	..

Um die aktuellen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt detaillierter darzustellen, werden die Gebäudefaktoren für Reihenmittelhäuser auch für die beiden Halbjahre 2023 getrennt dargestellt, wenn genügend Transaktionen vorhanden sind. 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 2023 insgesamt und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

Baujahr	1919-1949		1950-1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubau	
	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ
Anzahl	20	17	13	16	6	6	6	11
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	**4.729**	**4.517**	**4.513**	**4.109**	**4.605**	**4.708**	**4.763**	**5.466**
Minimum [€/m² Wohnfläche]	2.982	2.170	3.429	2.993	4.196	3.412	3.636	4.524
Maximum [€/m² Wohnfläche]	7.222	7.333	5.849	5.315	5.071	5.938	5.225	6.696
Median [€/m² Wohnfläche]	4.839	4.318	4.331	3.894	4.557	4.613	4.938	5.474
Standardabweichung	994	1.082	695	756	375	1.000	590	627
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	92	85	106	117	137	129	139	137
Ø Standardstufe	2,2	1,9	2,3	2,1	2,4	2,5	3,3	3,4
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	26	26	28	27	35	32	49	51
Ø Jahresreinertrag [€]	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*
Mittleres Vertragsdatum	14.04.23	05.10.23	10.04.23	27.09.23	18.05.23	01.10.23	18.04.23	15.10.23

-* Nur in Einzelfällen erfasst, daher keine Darstellung

Gebäudefaktoren Reihenmittelhäuser nach Lagen

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	4	33	60	5	1
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	**6.337**	**4.807**	**4.711**	**3.404**	**..**
Minimum [€/m² Wohnfläche]	3.714	3.370	2.937	3.244	..
Maximum [€/m² Wohnfläche]	11.538	7.333	6.667	3.604	..
Median [€/m² Wohnfläche]	5.049	4.653	4.555	3.412	..
Standardabweichung	3.524	962	874	133	..
Ø Wohn-/Nutzfläche	153	106	112	117	..
Ø Standardstufe	2,5	2,1	2,6	2,3	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	32	29	34	25	..
Ø Jahresreinertrag [€]	-*	-*	-*	-*	..
Mittleres Vertragsdatum	26.10.23	30.06.23	21.07.23	23.06.23	..

Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]

	vor 1919	1919-1949	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Sehr gute Lage	0,0	25,0	50,0	25,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	3,0	54,5	24,2	12,1	6,1	0,0
Mittlere Lage	0,0	28,3	30,0	13,3	28,3	0,0
Einfache Lage	0,0	0,0	80,0	20,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	..	..	..	..	..	..

Um die aktuellen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt detaillierter darzustellen, werden die Gebäudefaktoren für Mehrfamilienhäuser auch für die beiden Halbjahre 2023 getrennt dargestellt, wenn genügend Transaktionen vorhanden sind. 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 2023 insgesamt und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

Lage	sehr gut		gehoben		mittel		einfach	
	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ
Anzahl	0	4	15	18	32	28	2	4
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	**-**	**6.337**	**4.745**	**4.860**	**4.679**	**4.747**	**..**	**3.398**
Minimum [€/m² Wohnfläche]	-	3.714	3.370	3.448	2.982	2.937	..	3.244
Maximum [€/m² Wohnfläche]	-	11.538	6.600	7.333	6.604	6.667	..	3.604
Median [€/m² Wohnfläche]	-	5.049	4.676	4.581	4.596	4.554	..	3.373
Standardabweichung	-	3.524	880	1.047	790	976	..	153
Ø Wohn-/Nutzfläche	-	153	109	104	110	114	..	120
Ø Standardstufe	-	2,5	2,2	2,1	2,5	2,6	..	2,5
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	-	32	29	28	32	37	..	25
Ø Jahresreinertrag [€]	-	-*	-*	-*	-*	-*	..	-*
Mittleres Vertragsdatum	-	26.10.23	09.04.23	07.09.23	01.05.23	22.10.23	..	04.08.23

-* Nur in Einzelfällen erfasst, daher keine Darstellung

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 79 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: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

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 Bauweise und Baujahr ist nach Auffassung des Gutachterausschusses größer als der Einfluss der Restnutzungsdauer.

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

3.8.5.1 Ertragsfaktoren Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger

	Mehrfamilien-häuser (Wohnen)	Mehrfamilien-häuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungs-gebäude
Anzahl	52	39	4
Mittelwert	**23,5**	**21,8**	**24,5**
Minimum	12,7	14,3	19,6
Maximum	35,8	29,7	32,3
Median	23,1	22,1	23,1
Standardabweichung	5,8	4,1	5,5
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	3.148	3.141	7.782
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	564	827	1.422
Ø Standardstufe	2,5	2,5	3,4
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	31	31	31
Ø Jahresreinertrag [€]	65.070	99.883	269.557
Mittleres Vertragsdatum	05.07.23	11.07.23	25.06.23

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	7,7	34,6	34,6	23,1	-
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	-	46,2	35,9	12,8	5,1
Büro- und Verwaltungsgebäude	-	100,0	-	-	-

Da sich die Entwicklung des Jahres 2022 fortsetzt, werden die Mittelwerte auch bei den Ertragsfaktoren für beide Halbjahre separat dargestellt, wenn genügend Transaktionen vorhanden sind. 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 2023 insgesamt und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)		Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)		Büro- und Verwaltungsgebäude	
	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ	1. HJ	2. HJ
Anzahl	26	26	19	20	2	3
Mittelwert	**25,7**	**21,3**	**21,9**	**21,7**	**..**	**25,3**
Minimum	16,3	12,7	14,3	14,8	..	19,6
Maximum	35,6	35,8	29,7	29,6	..	32,3
Median	25,2	21,3	22,4	22,0	..	23,9
Standardabweichung	5,3	5,4	4,0	4,3	..	6,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	3.509	2.786	3.026	3.250	..	9.757
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	536	592	1.027	637	..	1.178
Ø Standardstufe	2,5	2,5	2,5	2,6	..	3,4
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	32	31	31	32	..	30
Ø Jahresreinertrag [€]	60.751	69.390	122.335	78.554	..	313.610
Mittleres Vertragsdatum	15.04.23	25.09.23	26.04.23	21.09.23	..	19.08.23

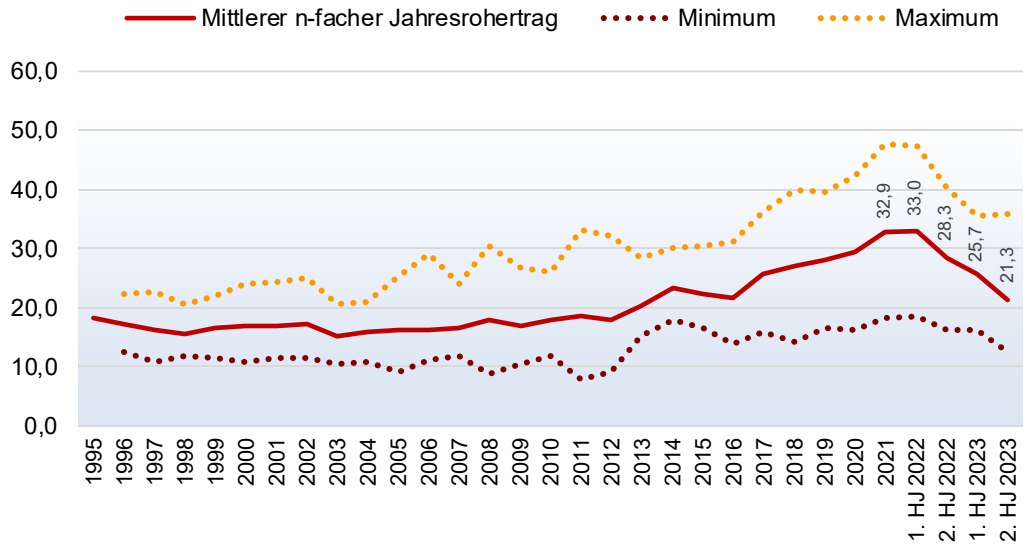
Der Ertragsfaktor für **Mehrfamilienhäuser (Wohnen)** erreichte im 1. Halbjahr 2022 mit 33,2seinen bisherigen Höchststand (2021: 32,9, 2020: 29,3) und fiel im 2. Halbjahr 2022 erstmals wieder (28,3). Diese Entwicklung setzte sich 2023 fort: nach durchschnittlich 25,7 im 1. Halbjahr 2023 lag der Ertragsfaktor im 2. Halbjahr bei 21,3 (2023 insgesamt: 23,5). Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche lag 2023 mit 564 m² etwas unter dem Niveau von 2021 (2022: 758 m², 2021: 589 m², 2020: 793 m²).

Bei **gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern** war im 1. Halbjahr 2022 mit einem Ertragsfaktor von 31,1 ebenfalls der bisherige Höchststand erreicht (2022: 29,1, 2021: 31,0, 2020: 29,3). Sowohl im 2. Halbjahr 2022 (25,1) wie auch 2023 (21,8) sank der Ertragsfaktor für gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser, wobei die Entwicklung in den beiden Halbjahren 2023 stabil war (1. Halbjahr 2023: 21,9, 2. Halbjahr 2023: 21,7). Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche lag 2023 mit rund 827 m² etwas unter dem Niveau des Vorjahres (2022: 851 m², 2021: 725 m², 2020: 1.081 m²).

Bei **Büro- und Verwaltungsgebäuden** ist eine Aussage zu den Ertragsfaktoren aufgrund der sehr niedrigen Fallzahlen schwierig. 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, um die Vergleichsobjekte richtig einschätzen zu können. Bereits seit 2020 sinkt in diesem Segment der Ertragsfaktor (2022: 25,2, 2021: 25,8, 2020 26,2, 2019: 26,5). Während er im 1. Halbjahr 2022 wieder zugenommen hatte (26,6, 9 Transaktionen), sank er im 2. Halbjahr 2022 auf 19,5 (4 Transaktionen). 2023 lag der Ertragsfaktor für Büro- und Verwaltungsgebäude bei durchschnittlich 24,5, allerdings sind nur 4 Transaktionen in den Mittelwert eingeflossen. Die durchschnittliche Nutzfläche ist 2023 mit rund 1.422 m² gegenüber den Vorjahren (2022: 6.811 m², 2021: 12.523 m², 2020: 14.989 m²) deutlich gesunken, allerdings kamen bei allen Transaktionen nur kleinere Objekte zum Verkauf (Maximum der Nutzfläche unter 2.500 m²). **Die Mittelwerte der Ertragsfaktoren 2022 und 2023 spiegeln aufgrund der niedrigen Fallzahlen und der dadurch ungleichmäßigen Verteilung in den Lagen nicht die allgemeine Entwicklung am Markt wider.**

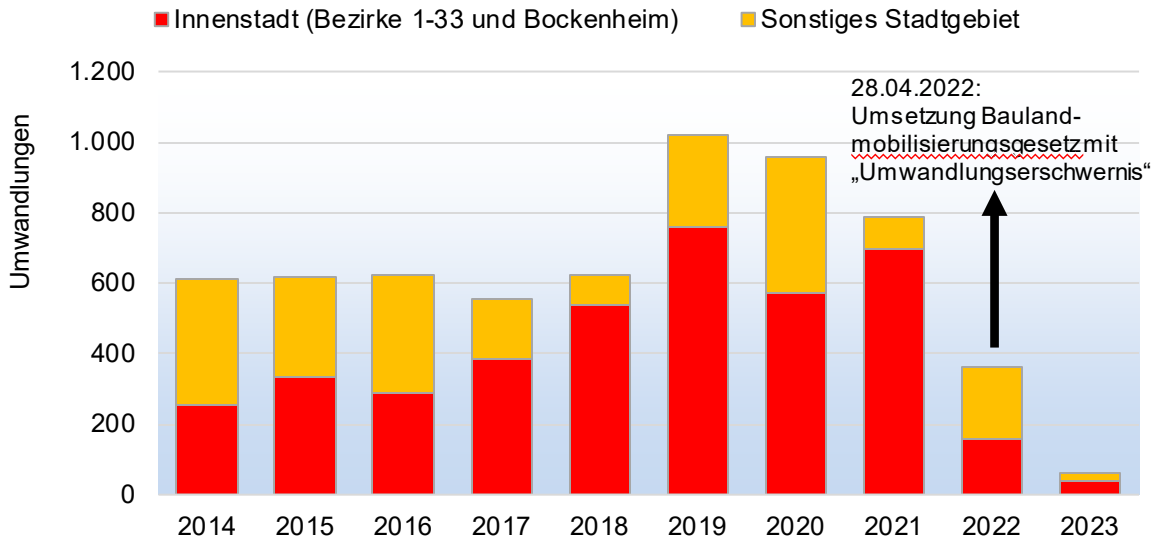
3.8.5.1.1 Langfristige Betrachtung Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Wohnen)

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, MFH (Mietwohnungen), RND > 24, **100%-Stichprobe**)



Wie andere wertrelevante Daten zeigen auch die Ertragsfaktoren einen Preisrückgang beim Verkauf von Mehrfamilienhäusern. Dieser Rückgang ist zum einen konjunkturell bedingt, insbesondere durch die Erhöhung der Kreditzinsen, zum anderen durch die Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes mit einer Verordnung zur „Umwandlungserschwernis“, die der hessische Gesetzgeber am 28.04.2022 verabschiedet hat. Die höchsten Ertragsfaktoren ergaben sich in den Vorjahren nicht durch Renditegesichtspunkte bezüglich der Vermietung, sondern durch den erhofften Umwandlungsgewinn.

Wie in der folgenden Grafik erkennbar ist, ging die Zahl der neu umgewandelten Wohnungen in Frankfurt erheblich zurück. Diese Umwandlungserschwernis soll laut Koalitionsvertrag Ende 2025 auslaufen. Im Anschluss dürfte dies wiederum unabhängig von der konjunkturellen Lage zu einer Erhöhung der Ertragsfaktoren führen.



3.8.5.2 Ertragsfaktoren Restnutzungsdauer unter 25 Jahre

	Mehrfamilien-häuser (Wohnen)	Mehrfamilien-häuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungs-gebäude
Anzahl	14	5	2
Mittelwert	**20,0**	**18,7**	**..**
Minimum	11,2	12,1	..
Maximum	27,7	26,5	..
Median	19,9	17,9	..
Standardabweichung	4,9	5,4	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	2.414	2.161	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	631	664	..
Ø Standardstufe	1,9	2,1	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	22	23	..
Ø Jahresreinertrag [€]	62.730	60.549	..
Mittleres Vertragsdatum	10.07.2023	29.05.2023	..

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	-	21,4	64,3	14,3	-
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	-	20,0	40,0	40,0	-
Büro- und Verwaltungsgebäude	..	..	..	..	..

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 wird aufgrund der niedrigen Fallzahlen nicht dargestellt.

3.8.5.3 Ertragsfaktoren Einfamilienwohnhäuser

(Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, geeignete Kaufverträge, **Daten 2023**, **Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)**

Unvermietete Einfamilienhäuser,
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
Angesetzte RND: Baujahre bis 1949: 25 Jahre, Baujahre 1950-1977: 30 Jahre,
Baujahre ab 1978: 70 Jahre - (Jahr des Kaufs - Baujahr)

3.8.5.3.1 Zentrale Lage

(100%-Stichprobe)

	2023	1. HJ 2023	2. HJ 2023
Anzahl	5	4	1
Mittelwert	**85,6**	**86,2**	**..**
Minimum	45,9	45,9	..
Maximum	132,1	132,1	..
Median	83,2	83,4	..
Standardabweichung	31,5	36,4	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	13.872	14.041	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	208	206	..
Ø Standardstufe	2,7	2,9	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	32	34	..
Ø Jahresreinertrag [€]	29.597	29.494	..
Mittleres Vertragsdatum	10.06.2023	03.05.23	..

Es handelt sich überwiegend um Baujahre vor 1949 in sehr guter Lage im nordwestlichen Innenstadtbereich. Die eingeflossenen Objekte besitzen eine mittlere Grundstücksgröße von 344 m².

3.8.5.3.2 Ertragsfaktoren Einfamilienwohnhäuser
Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage
(90%-Stichprobe)

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	33	33	13	5	0
Mittelwert	**35,5**	**39,5**	**33,9**	**39,2**	**-**
Minimum	23,7	21,9	23,7	33,3	-
Maximum	62,0	62,3	43,3	46,7	-
Median	33,7	38,0	33,4	39,7	-
Standardabweichung	9,2	9,2	5,8	5,6	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	5.102	5.539	4.870	5.716	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	120	133	152	159	-
Ø Standardstufe	2,1	2,1	2,5	3,3	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	31	54	-
Ø Jahresreinertrag [€]	14.450	15.913	18.836	19.965	-
Mittleres Vertragsdatum	03.06.23	04.09.23	04.07.23	07.06.23	-

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	19	9	8	3	0
Mittelwert	**35,6**	**39,1**	**34,8**	**38,5**	**-**
Minimum	23,7	29,3	23,7	33,3	-
Maximum	62,0	53,7	43,3	42,5	-
Median	34,8	40,2	34,2	39,7	-
Standardabweichung	8,5	8,3	6,3	4,7	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	5.086	5.423	4.945	5.653	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	128	128	148	169	-
Ø Standardstufe	2,2	2,3	2,4	3,5	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	34	57	-
Ø Jahresreinertrag [€]	15.489	14.981	17.976	21.487	-
Mittleres Vertragsdatum	21.03.23	29.04.23	23.04.23	16.03.23	-

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	14	24	5	2	0
Mittelwert	**35,4**	**39,6**	**32,4**	**..**	**-**
Minimum	25,5	21,9	26,8	..	-
Maximum	59,3	62,3	38,7	..	-
Median	32,6	37,9	32,7	..	-
Standardabweichung	10,5	9,7	5,0	..	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	5.124	5.583	4.749	..	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	108	135	160	..	-
Ø Standardstufe	1,9	2,1	2,7	..	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	28	..	-
Ø Jahresreinertrag [€]	13.039	16.262	20.212	..	-
Mittleres Vertragsdatum	12.09.23	22.10.23	26.10.23	..	-

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

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	66	51	19	30	4
Mittelwert	**31,2**	**32,3**	**35,1**	**36,2**	**61,8**
Minimum	18,8	23,0	24,4	24,4	57,4
Maximum	44,6	43,1	46,8	50,2	65,0
Median	30,4	32,2	35,2	36,0	62,4
Standardabweichung	6,1	5,2	6,8	6,0	3,7
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.280	4.334	4.876	5.149	9.027
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	112	121	136	143	144
Ø Standardstufe	2,2	2,4	2,5	3,4	4,8
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	31	51	70
Ø Jahresreinertrag [€]	12.686	13.664	15.993	17.427	18.105
Mittleres Vertragsdatum	25.06.23	01.07.23	03.07.23	15.08.23	14.08.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	37	26	10	11	2
Mittelwert	**32,1**	**32,4**	**31,9**	**37,6**	**..**
Minimum	21,8	21,2	24,4	25,9	..
Maximum	44,6	43,1	36,6	56,6	..
Median	31,4	32,2	33,7	35,4	..
Standardabweichung	6,2	5,2	4,7	8,6	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.397	4.354	4.418	5.399	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	111	121	144	137	..
Ø Standardstufe	2,3	2,4	2,4	3,5	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	31	51	..
Ø Jahresreinertrag [€]	12.635	13.602	16.920	16.740	..
Mittleres Vertragsdatum	02.04.23	30.03.23	05.05.23	08.04.23	..

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	30	26	8	18	2
Mittelwert	**29,8**	**31,7**	**38,0**	**36,3**	**..**
Minimum	17,1	23,0	25,6	26,7	..
Maximum	41,9	41,0	46,8	43,4	..
Median	29,1	31,8	39,3	37,2	..
Standardabweichung	6,3	5,5	7,5	4,8	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.068	4.254	5.317	5.175	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	113	124	122	141	..
Ø Standardstufe	2,0	2,4	2,6	3,4	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	32	52	..
Ø Jahresreinertrag [€]	12.831	13.969	14.470	17.222	..
Mittleres Vertragsdatum	09.10.23	02.10.23	06.10.23	21.10.23	..

3.8.5.4 Ertragsfaktoren Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024):
Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,
Angesetzte RND: Baujahre bis 1949: 25 Jahre, Baujahre 1950-1977: 30 Jahre,
Baujahre ab 1978: 70 Jahre - (Jahr des Kaufs - Baujahr)

3.8.5.4.1 Zentrale Lage

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	65	65	10	50	11
Mittelwert	**55,3**	**41,3**	**47,7**	**56,6**	**56,7**
Minimum	34,0	23,7	35,9	38,0	46,8
Maximum	80,5	65,3	53,7	82,8	92,8
Median	53,6	39,8	48,3	55,1	51,5
Standardabweichung	13,4	8,6	4,7	11,1	13,3
Ø Bereinigter Kaufpreis / m² WF/NF [€/m²]	7.319	6.002	6.855	8.237	8.088
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	86	64	92	78	89
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	30	55	69
Ø Jahresreinertrag [€]	9.574	7.689	11.327	9.529	10.808
Mittleres Vertragsdatum	13.07.23	14.07.23	14.08.23	25.06.23	27.06.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	28	27	5	29	7
Mittelwert	**54,4**	**40,4**	**39,9**	**56,8**	**52,2**
Minimum	30,2	31,2	26,4	39,0	48,4
Maximum	80,5	54,9	49,4	76,8	57,3
Median	52,6	39,3	47,3	54,8	50,3
Standardabweichung	14,1	6,9	11,9	10,1	3,7
Ø Bereinigter Kaufpreis / m² WF/NF [€/m²]	7.251	5.990	5.898	8.219	7.590
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	77	59	62	79	79
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	29	57	69
Ø Jahresreinertrag [€]	8.567	7.156	7.747	9.677	9.705
Mittleres Vertragsdatum	01.04.23	14.04.23	08.04.23	10.04.23	28.04.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	38	35	6	21	5
Mittelwert	**55,3**	**41,3**	**49,2**	**56,3**	**73,4**
Minimum	35,8	26,7	46,2	38,0	46,8
Maximum	78,9	65,3	53,7	82,8	109,4
Median	52,2	39,8	48,3	55,4	66,8
Standardabweichung	13,4	8,2	2,9	12,7	27,0
Ø Bereinigter Kaufpreis / m² WF/NF [€/m²]	7.298	5.967	6.928	8.263	10.395
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	91	66	112	76	114
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	30	51	68
Ø Jahresreinertrag [€]	10.211	7.927	13.633	9.324	13.855
Mittleres Vertragsdatum	26.09.23	30.09.23	03.10.23	08.10.23	02.10.23

* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

3.8.5.4.2 Ertragsfaktoren Wohnungseigentum
Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	13	51	10	23	10
Mittelwert	**36,8**	**34,1**	**30,5**	**47,3**	**69,3**
Minimum	26,0	21,5	25,5	34,3	53,0
Maximum	51,6	54,5	39,9	61,6	88,7
Median	35,7	32,2	29,0	47,2	67,0
Standardabweichung	8,5	7,5	4,3	7,1	12,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.549	4.351	4.151	6.233	8.979
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	81	74	65	84	107
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	27	51	69
Ø Jahresreinertrag [€]	8.072	7.596	7.205	9.282	11.855
Mittleres Vertragsdatum	30.07.23	26.06.23	19.06.23	20.07.23	09.07.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	4	30	5	11	3
Mittelwert	**39,3**	**33,9**	**29,6**	**48,6**	**80,8**
Minimum	34,6	23,1	27,6	30,7	70,5
Maximum	51,6	45,3	34,1	61,6	88,7
Median	35,5	33,1	28,9	49,3	83,3
Standardabweichung	8,2	5,0	2,6	9,0	9,3
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.642	4.324	4.051	6.296	10.099
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	82	75	58	84	124
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	25	49	69
Ø Jahresreinertrag [€]	8.023	7.730	6.525	9.125	13.268
Mittleres Vertragsdatum	24.03.23	14.04.23	03.04.23	06.04.23	16.02.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	10	21	6	13	7
Mittelwert	**37,6**	**32,5**	**34,9**	**44,9**	**64,3**
Minimum	26,0	13,6	25,5	34,3	53,0
Maximum	53,7	52,2	46,9	53,0	79,7
Median	38,4	30,0	32,5	45,5	61,4
Standardabweichung	10,1	10,2	9,3	6,2	10,3
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.653	4.200	4.577	6.037	8.499
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	83	68	78	83	100
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	30	54	69
Ø Jahresreinertrag [€]	8.297	7.063	8.416	9.259	11.249
Mittleres Vertragsdatum	24.09.23	17.10.23	24.09.23	10.10.23	08.09.23

* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

3.8.5.4.3 Ertragsfaktoren Wohnungseigentum
Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	26	244	37	125	97
Mittelwert	**33,9**	**29,1**	**30,1**	**46,4**	**56,3**
Minimum	21,8	17,7	19,6	29,7	37,4
Maximum	47,8	40,7	42,3	61,1	81,7
Median	31,8	29,2	29,3	47,6	55,1
Standardabweichung	8,1	5,1	6,0	7,6	9,5
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	3.898	3.587	3.866	6.026	7.528
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	80	66	69	84	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	30	56	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.451	6.498	7.165	9.053	8.868
Mittleres Vertragsdatum	03.08.23	20.07.23	26.06.23	26.06.23	25.07.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	11	107	18	62	40
Mittelwert	**37,8**	**30,1**	**30,3**	**47,0**	**57,3**
Minimum	23,6	17,7	19,6	31,9	41,2
Maximum	47,8	42,3	42,3	57,7	81,7
Median	40,6	29,8	30,5	48,4	56,6
Standardabweichung	8,9	5,4	6,2	7,4	9,5
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.417	3.768	3.871	5.988	7.694
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	78	64	73	88	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	30	57	68
Ø Jahresreinertrag [€]	7.411	6.367	7.504	9.351	8.775
Mittleres Vertragsdatum	17.03.23	06.04.23	28.03.23	26.03.23	05.04.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	15	135	19	63	57
Mittelwert	**31,0**	**28,1**	**30,0**	**45,9**	**55,6**
Minimum	21,8	19,0	20,7	29,7	37,4
Maximum	47,2	39,2	39,8	61,1	79,4
Median	30,4	28,3	28,7	46,8	54,7
Standardabweichung	6,2	4,6	5,9	7,7	9,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	3.518	3.443	3.860	6.064	7.411
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	81	67	65	81	81
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	31	56	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.480	6.571	6.843	8.760	8.933
Mittleres Vertragsdatum	13.11.23	07.10.23	18.09.23	24.09.23	10.10.23

* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

3.8.5.5 Ertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

(Geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhäuser, 90%-Stichprobe, **Daten: 2023**)

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

3.8.5.5.1 Zentrale Lage

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	32	12	0	0	0
Mittelwert	**26,4**	**23,5**	**-**	**-**	**-**
Minimum	14,7	19,4	-	-	-
Maximum	37,0	29,6	-	-	-
Median	25,6	23,2	-	-	-
Standardabweichung	5,6	2,7	-	-	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.181	3.475	-	-	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	480	637	-	-	-
Ø Standardstufe	2,4	2,5	-	-	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	30	30	-	-	-
Ø Jahresreinertrag [€]	76.979	94.637	-	-	-
Mittleres Vertragsdatum	16.07.23	03.08.23	-	-	-

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	18	5	0	0	0
Mittelwert	**27,6**	**22,9**	**-**	**-**	**-**
Minimum	16,3	19,4	-	-	-
Maximum	37,0	25,7	-	-	-
Median	26,7	22,9	-	-	-
Standardabweichung	5,9	2,5	-	-	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.207	3.487	-	-	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	493	641	-	-	-
Ø Standardstufe	2,5	2,6	-	-	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	30	31	-	-	-
Ø Jahresreinertrag [€]	76.568	98.267	-	-	-
Mittleres Vertragsdatum	02.05.23	16.04.23	-	-	-

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	14	6	0	0	0
Mittelwert	**24,7**	**23,0**	**-**	**-**	**-**
Minimum	14,7	20,9	-	-	-
Maximum	35,9	25,9	-	-	-
Median	24,8	23,0	-	-	-
Standardabweichung	5,0	1,8	-	-	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.148	3.423	-	-	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	464	623	-	-	-
Ø Standardstufe	2,3	2,5	-	-	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	31	30	-	-	-
Ø Jahresreinertrag [€]	77.507	92.776	-	-	-
Mittleres Vertragsdatum	21.10.23	14.10.23	-	-	-

3.8.5.5.2 Ertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser
Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	5	4	0	0	0
Mittelwert	**26,6**	**42,2**	**-**	**-**	**-**
Minimum	15,5	32,8	-	-	-
Maximum	34,7	54,7	-	-	-
Median	25,6	40,7	-	-	-
Standardabweichung	7,4	10,0	-	-	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	3.501	5.276	-	-	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	320	249	-	-	-
Ø Standardstufe	2,5	2,3	-	-	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	28	28	-	-	-
Ø Jahresreinertrag [€]	41.399	29.810	-	-	-
Mittleres Vertragsdatum	30.05.23	26.08.23	-	-	-

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	3	1	0	0	0
Mittelwert	**28,5**	**-**	**-**	**-**	**-**
Minimum	25,1	-	-	-	-
Maximum	34,7	-	-	-	-
Median	25,6	-	-	-	-
Standardabweichung	5,4	-	-	-	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	3.765	-	-	-	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	215	-	-	-	-
Ø Standardstufe	2,4	-	-	-	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	28	-	-	-	-
Ø Jahresreinertrag [€]	29.140	-	-	-	-
Mittleres Vertragsdatum	24.03.23	-	-	-	-

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	2	3	0	0	0
Mittelwert	**..**	**38,1**	**-**	**-**	**-**
Minimum	..	32,8	-	-	-
Maximum	..	45,6	-	-	-
Median	..	35,8	-	-	-
Standardabweichung	..	6,7	-	-	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	..	4.282	-	-	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	..	267	-	-	-
Ø Standardstufe	..	2,5	-	-	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	..	30	-	-	-
Ø Jahresreinertrag [€]	..	29.984	-	-	-
Mittleres Vertragsdatum	..	06.10.23	-	-	-

3.8.5.5.3 Ertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser
Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	34	23	0	3	0
Mittelwert	**19,6**	**21,4**	**-**	**22,7**	**-**
Minimum	10,4	12,5	-	18,2	-
Maximum	29,4	30,0	-	25,6	-
Median	19,1	20,3	-	24,3	-
Standardabweichung	4,9	4,9	-	3,9	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	3.311	3.062	-	4.071	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	283	524	-	1.448	-
Ø Standardstufe	2,3	2,2	-	3,0	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	29	29	-	47	-
Ø Jahresreinertrag [€]	48.088	77.533	-	271.802	-
Mittleres Vertragsdatum	28.07.23	15.06.23	-	09.06.23	-

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	12	13	0	2	0
Mittelwert	**20,1**	**22,8**	**-**	**..**	**-**
Minimum	14,3	17,9	-	..	-
Maximum	27,1	30,0	-	..	-
Median	20,5	21,7	-	..	-
Standardabweichung	3,8	4,2	-	..	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	3.291	3.366	-	..	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	268	473	-	..	-
Ø Standardstufe	2,3	2,1	-	..	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	29	28	-	..	-
Ø Jahresreinertrag [€]	40.520	69.642	-	..	-
Mittleres Vertragsdatum	20.04.23	21.04.23	-	..	-

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	21	10	0	1	0
Mittelwert	**18,8**	**19,6**	**-**	**-**	**-**
Minimum	10,4	12,5	-	-	-
Maximum	27,9	27,0	-	-	-
Median	18,3	19,9	-	-	-
Standardabweichung	5,1	5,3	-	-	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	3.282	2.668	-	-	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	289	590	-	-	-
Ø Standardstufe	2,3	2,4	-	-	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	29	30	-	-	-
Ø Jahresreinertrag [€]	52.311	87.791	-	-	-
Mittleres Vertragsdatum	26.09.23	25.08.23	-	-	-

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 01.01.2025) 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 IMB 2026 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. 47) berücksichtigt.
- Es wurden nur Kaufverträge mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. € herangezogen (Ausnahme: 3.8.6.4, Seite 83, 3.8.6.5, Seite 84).
- Die Außenanlagen wurden abhängig von Gebäudetyp und Grundstücksgröße in Ansatz gebracht:
  - Reihenmittelhäuser bis 250 m² Grundstücksgröße:
    3 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
  - Reihenendhäuser/Doppelhäuser bis 400 m² Grundstücksgröße:
    4 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
  - Freistehende Einfamilienhäuser, Villen:
    5 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
  - Ertragsobjekte: 5 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)

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

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

Das vorliegende Datenmaterial ist teilweise sehr heterogen, was sich im niedrigen Bestimmtheitsmaß (R^2) der Stichproben niederschlägt. **Falls eine Gegenüberstellung zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem erzielten Kaufpreis erfolgt, so würden sich 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 2024 ermittelt.

Da die Marktentwicklung 2023 wie schon 2022 nicht mit dem Vorjahr vergleichbar war, wurden nur die Daten aus dem Jahr 2023 in die Stichprobe einbezogen. In einigen Teilmärkten war daher die Stichprobe sehr klein, die Werte sind einer kritischen Würdigung zu unterziehen.

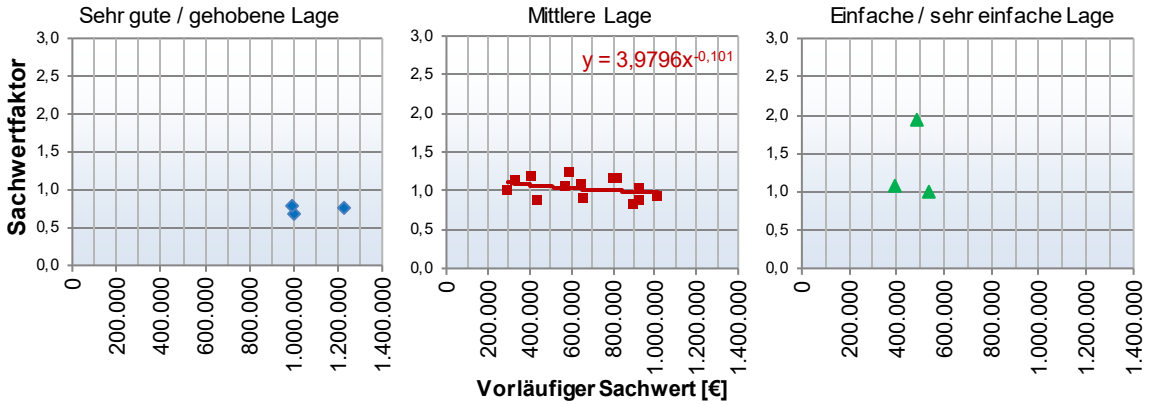
3.8.6.1 Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, 90%-Stichprobe, **Daten 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)**

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
250.000			
300.000		1,11	
350.000		1,10	
400.000		1,08	
450.000		1,07	
500.000		1,06	
550.000		1,05	
600.000		1,04	
650.000		1,03	
700.000		1,02	
800.000		1,01	
900.000		1,00	
Kauffälle	3	14	3
Bestimmtheitsmaß R²	0,04	0,10	0,10
Ø Sachwertfaktor	**0,75**	**1,04**	**1,35**
Ø vorläufiger Sachwert [€]	1.080.000	670.000	470.000
Ø Grundstücksgröße [m²]	670	510	630
empfohlener Anwendungsbereich [m²]	..	<= 500 m²	..
Ø BRW [€/m²]	1.200	954	577
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.200 – 1.200)	(780 – 1.000)	(570 - 590)
Ø RND [Jahre]	27	29	30
Ø BGF [m²]	455	323	312
Ø Wohnfläche [m²]	220	176	162
empfohlener Anwendungsbereich [m²]	..	80-200 m²	..
Ø Wert Außenanlagen [€]	31.200	20.500	16.500
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	5,0	4,5	5,1
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	14.408,32**
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	100,34	67,79	49,12
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/ Nutzfläche [€/m²] (Gebäudefaktor)	3.730	4.100	3.560
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]*	..	1.450 – 6.000	..
Mittleres Vertragsdatum	02.06.23	29.04.23	05.06.23

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise
** 1 Verkauf mit Nebengebäude



Für sehr gute/gehobene und einfache/sehr einfache Lagen wurde keine Regression berechnet, da nicht genügend Vergleichspreise vorlagen.

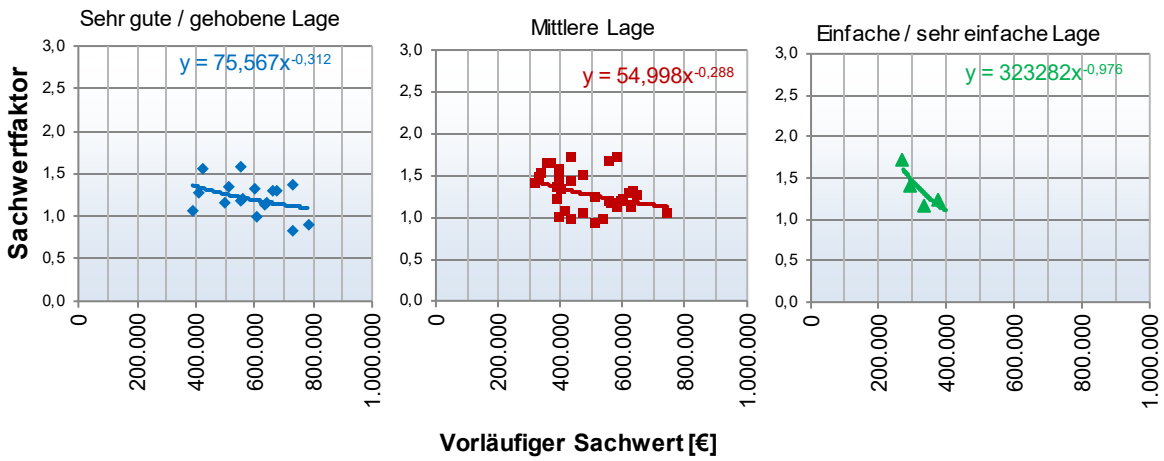
3.8.6.2 Sachwertfaktoren Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihenendhäuser und Doppelhauhälften, 90%-Stichprobe, **Daten 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)**

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			1,74
300.000		1,46	1,46
350.000	1,41	1,39	1,25
400.000	1,35	1,34	1,10
450.000	1,30	1,29	
500.000	1,26	1,26	
550.000	1,22	1,22	
600.000	1,19	1,19	
650.000	1,16	1,16	
700.000	1,13	1,14	
Kauffälle	17	33	5
Bestimmtheitsmaß R²	0,13	0,14	0,71
Ø Sachwertfaktor	**1,22**	**1,30**	**1,49**
Ø vorläufiger Sachwert [€]	580.000	490.000	340.000
Ø Grundstücksgröße [m²]	330	320	390
empfohlener Anwendungsbereich [m²]	<= 500 m²	<= 500 m²	<= 500 m²
Ø BRW [€/m²]	1.282	930	538
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.050 – 1.800)	(790 – 1.000)	(440 - 590)
Ø RND [Jahre]	33	37	30
Ø BGF [m²]	256	248	269
Ø Wohnfläche [m²]	133	130	112
empfohlener Anwendungsbereich [m²]	80-200 m²	80-200 m²	80-200 m²
Ø Wert Außenanlagen [€]	13.300	13.000	12.100
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	4,1	3,8	4,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	60,25	48,24	40,58
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/ Nutzfläche [€/m²] (Gebäudefaktor)	5.470	4.790	4.480
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]*	3.300 – 6.850	3.450 – 6.750	3.150 – 5.500
Mittleres Vertragsdatum	03.06.23	26.07.23	22.06.23

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



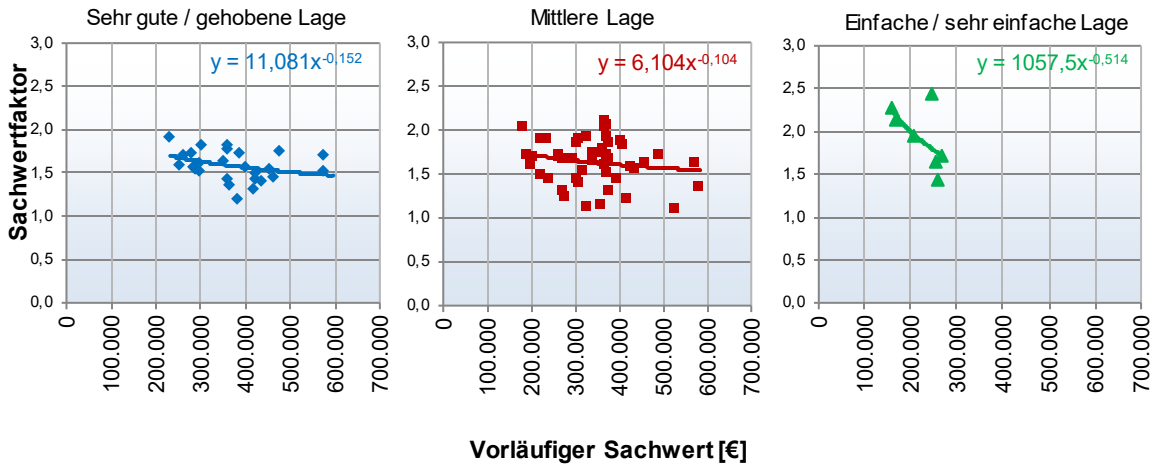
3.8.6.3 Sachwertfaktoren Reihenmittelhäuser

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihenmittelhäuser, 90%-Stichprobe,
Daten 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

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			2,31
200.000	1,73	1,72	1,99
250.000	1,68	1,68	1,78
300.000	1,63	1,64	
350.000	1,59	1,62	
400.000	1,56	1,60	
450.000	1,53	1,58	
500.000	1,51	1,56	
550.000	1,49	1,54	
600.000			
650.000			
700.000			
Kauffälle	26	48	7
Bestimmtheitsmaß R^2	0,11	0,03	0,36
Ø Sachwertfaktor	**1,59**	**1,65**	**1,95**
Ø vorläufiger Sachwert [€]	370.000	350.000	220.000
Ø Grundstücksgröße [m²]	200	200	210
empfohlener Anwendungsbereich [m²]	<= 500 m²	<= 500 m²	<= 500 m²
Ø BRW [€/m²]	1.206	933	560
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.050 – 1.500)	(790 – 1.000)	(440 - 650)
Ø RND [Jahre]	30	36	26
Ø BGF [m²]	229	230	220
Ø Wohnfläche [m²]	121	121	124
empfohlener Anwendungsbereich [m²]	80-200 m²	80-200 m²	80-200 m²
Ø Wert Außenanlagen [€]	8.400	8.950	8.450
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	3,1	3,1	3,3
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	42,03	33,69	27,69
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/ Nutzfläche [€/m²] (Gebäudefaktor)	4.900	4.720	3.410
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]	3.450 – 6.700	2.950 – 8.450	2.500 – 4.400
Mittleres Vertragsdatum	28.07.23	18.07.23	15.05.23

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



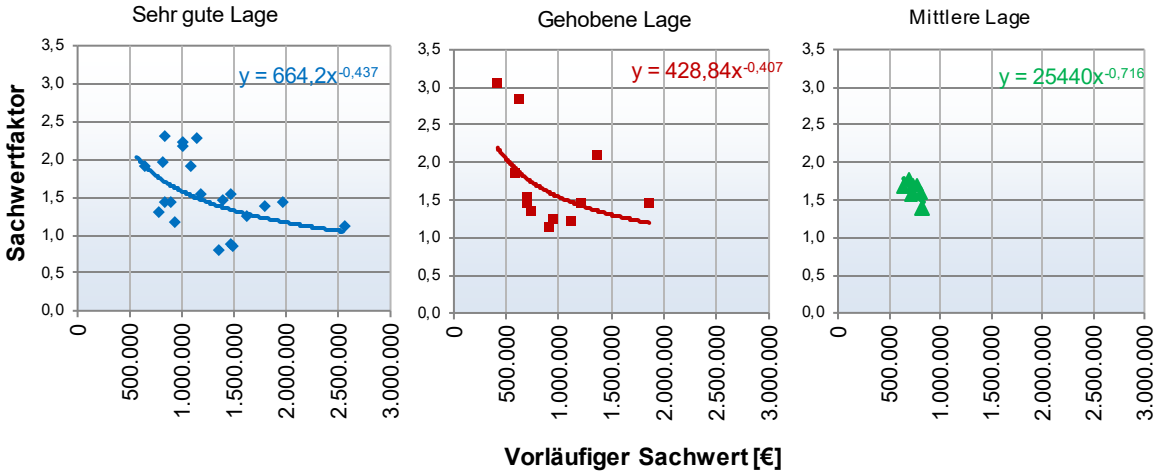
3.8.6.4 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser mit einem bereinigten Kaufpreis von 1,0 Mio. €– 3,0 Mio. €

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, alle EFH-Nutzungen, 90%-Stichprobe,
Daten 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

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 €		2,25	
600.000 €	1,98	1,91	1,86
800.000 €	1,75	1,70	1,51
1.000.000 €	1,59	1,55	
1.200.000 €	1,46	1,44	
1.400.000 €	1,37	1,35	
1.600.000 €	1,29	1,28	
1.800.000 €	1,23	1,22	
2.000.000 €	1,17		
2.200.000 €	1,12		
2.400.000 €	1,08		
Kauffälle	21	12	8
Bestimmtheitsmaß R²	0,23	0,27	0,48
Ø Sachwertfaktor	**1,54**	**1,72**	**1,60**
Ø vorläufiger Sachwert [€]	1.240.000	940.000	750.000
Ø Grundstücksgröße [m²]	510	610	430
(Minimum [m²] – Maximum [m²])	300 – 1.100	250 – 1.500	200 - 850
Ø BRW [€/m²]	2.048	1.179	965
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.300 – 5.200)	(1.050 – 1.200)	(790 – 1.000)
Ø RND [Jahre]	32	40	53
Ø BGF [m²]	425	371	309
Ø Wohnfläche [m²]	228	181	169
(Minimum [m²] – Maximum [m²])	150 - 350	150 - 300	150 - 250
Ø Wert Außenanlagen [€]	26.650	25.250	20.250
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	4,5	4,6	4,1
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	53,70	40,16	31,65
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/ Nutzfläche [€/m²] (Gebäudefaktor)	8.230	8.450	7.440
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]*	3.800 – 13.200	5.900 – 17.250	4.350 – 9.450
Mittleres Vertragsdatum	17.07.23	20.06.23	11.06.23

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



In der mittleren Lage waren mehr als 2/3 der veräußerten Einfamilienhäuser neueren Baujahres (ab 2000). In sehr guten Lagen liegen 7 Verkäufe vor, bei denen Kaufpreise von mehr als 3,0 Mio. € gezahlt wurden. Diese sind nicht in die Auswertung eingeflossen.

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 %)
100%-Stichprobe, **Daten: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum**

Zwischen dem 01.01.2023 und dem 31.12.2023 wurden insgesamt 169 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Davon wurden 148 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden kann. 2023 wurde nur 1 Objekt mit einem Verkehrswert von über 10 Mio. € verkauft.

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.

Wohn-/Nutzfläche bis 400 m²

Größe (WF/NF) bis 400 m²	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	1	9	8	13
Mittelwert	**..**	**0,78**	**0,95**	**1,00**
Minimum	..	0,38	0,69	0,71
Maximum	..	1,58	1,38	1,41
Median	..	0,76	0,89	0,94
Standardabweichung	..	0,4	0,2	0,2
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	..	318	246	247
Ø Standardstufe	..	2,6	2,1	2,5
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	..	33	26	29
Ø Jahresreinertrag [€]	..	50.712	30.603	36.208
Mittleres Vertragsdatum	..	24.08.23	23.10.23	28.06.23

1. Halbjahr 2023

Größe (WF/NF) bis 400 m²	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	1	4	1	5
Mittelwert	**..**	**0,78**	**..**	**0,91**
Minimum	..	0,50	..	0,72
Maximum	..	1,09	..	1,36
Median	..	0,76	..	0,79
Standardabweichung	..	0,2	..	0,3
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	..	323	..	258
Ø Standardstufe	..	2,5	..	2,6
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	..	30	..	30
Ø Jahresreinertrag [€]	..	44.045	..	31.991
Mittleres Vertragsdatum	..	18.04.23	..	04.04.23

2. Halbjahr 2023

Größe (WF/NF) bis 400 m²	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	0	5	7	8
Mittelwert	**-**	**0,78**	**0,96**	**1,06**
Minimum	-	0,38	0,69	0,71
Maximum	-	1,58	1,38	1,41
Median	-	0,69	0,91	1,03
Standardabweichung	-	0,5	0,2	0,2
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	-	314	237	240
Ø Standardstufe	-	2,7	2,2	2,5
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	-	35	27	28
Ø Jahresreinertrag [€]	-	56.046	31.323	38.316
Mittleres Vertragsdatum	-	04.12.23	12.11.23	20.08.23

Wohn-/Nutzfläche 400 - 1.000 m²

Größe (WF/NF) 400 - 1.000 m²	Lage			
	sehr gut	**gehoben**	**mittel**	**einfach/ sehr einfach**
Anzahl	4	21	5	2
Mittelwert	**0,92**	**0,74**	**0,83**	**..**
Minimum	0,53	0,31	0,59	..
Maximum	1,42	1,33	1,08	..
Median	0,87	0,69	0,84	..
Standardabweichung	0,4	0,2	0,2	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	552	603	490	..
Ø Standardstufe	2,8	2,3	2,5	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	31	29	30	..
Ø Jahresreinertrag [€]	82.445	75.234	55.899	..
Mittleres Vertragsdatum	04.05.23	04.08.23	15.08.23	..

1. Halbjahr 2023

Größe (WF/NF) 400 - 1.000 m²	Lage			
	sehr gut	**gehoben**	**mittel**	**einfach/ sehr einfach**
Anzahl	4	7	2	0
Mittelwert	**0,92**	**0,76**	**..**	**-**
Minimum	0,53	0,62	..	-
Maximum	1,42	1,00	..	-
Median	0,87	0,74	..	-
Standardabweichung	0,4	0,1	..	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	552	625	..	-
Ø Standardstufe	2,8	2,4	..	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	31	30	..	-
Ø Jahresreinertrag [€]	82.445	81.050	..	-
Mittleres Vertragsdatum	04.05.23	27.04.23	..	-

2. Halbjahr 2023

Größe (WF/NF) 400 - 1.000 m²	Lage			
	sehr gut	**gehoben**	**mittel**	**einfach/ sehr einfach**
Anzahl	0	14	3	2
Mittelwert	**-**	**0,73**	**0,77**	**..**
Minimum	-	0,31	0,59	..
Maximum	-	1,33	0,87	..
Median	-	0,68	0,84	..
Standardabweichung	-	0,2	0,1	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	-	592	457	..
Ø Standardstufe	-	2,3	2,7	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	-	28	29	..
Ø Jahresreinertrag [€]	-	71.533	56.141	..
Mittleres Vertragsdatum	-	23.09.23	30.10.23	..

Baujahre 1919 – 1949

Es wurden insgesamt 21 Objekte verkauft. 17 davon mit einer Wohn-/Nutzfläche bis 400 m²; der Sachwertfaktor liegt bei diesen Verkäufen Ø 0,97 (Minimum 0,54 und Maximum 1,73).

Im 1. Halbjahr 2023 wurden 11 Fälle mit einem Sachwertfaktor von Ø 1,00 (Minimum 0,67 und Maximum 1,48) registriert.

Im 2. Halbjahr 2023 lagen 6 Fälle mit einem Sachwertfaktor von Ø 0,91 (Minimum 0,54 und Maximum 1,73) vor.

Baujahre 1950 – 1977

Es wurden in dieser Baujahresklasse insgesamt 5 Objekte mit einer Wohn-/Nutzfläche von „über 1000 m²“ verkauft. Der Sachwertfaktor liegt bei diesen Verkäufen Ø 0,77 (Minimum 0,48 und Maximum 0,99).

Größe (WF/NF) bis 1.000 m²	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	4	9	23	8
Mittelwert	**0,69**	**0,93**	**0,91**	**1,03**
Minimum	0,50	0,67	0,50	0,66
Maximum	1,06	1,66	1,26	1,42
Median	0,59	0,83	0,92	1,02
Standardabweichung	0,3	0,3	0,2	0,2
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	598	422	496	244
Ø Standardstufe	2,4	2,2	2,4	2,4
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	28	28	29	30
Ø Jahresreinertrag [€]	70.953	52.370	56.813	37.150
Mittleres Vertragsdatum	25.09.23	15.08.23	21.06.23	08.05.23

1. Halbjahr 2023

Größe (WF/NF) bis 1.000 m²	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	1	3	14	6
Mittelwert	**..**	**1,23**	**0,98**	**1,10**
Minimum	..	0,89	0,68	0,85
Maximum	..	1,66	1,26	1,42
Median	..	1,15	1,00	1,09
Standardabweichung	..	0,4	0,2	0,2
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	..	448	555	241
Ø Standardstufe	..	2,0	2,4	2,1
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	..	26	29	27
Ø Jahresreinertrag [€]	..	69.958	63.804	45.354
Mittleres Vertragsdatum	..	02.05.23	22.04.23	10.04.23

2. Halbjahr 2023

Größe (WF/NF) bis 1.000 m²	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	3	6	9	2
Mittelwert	**0,56**	**0,77**	**0,80**	**..**
Minimum	0,50	0,67	0,50	..
Maximum	0,66	0,84	1,05	..
Median	0,53	0,77	0,87	..
Standardabweichung	0,1	0,1	0,2	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	733	409	405	..
Ø Standardstufe	2,5	2,3	2,4	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	30	29	29	..
Ø Jahresreinertrag [€]	86.303	46.507	45.452	..
Mittleres Vertragsdatum	15.11.23	06.10.23	21.09.23	..

Baujahre ab 1978

Es wurden insgesamt 3 Objekte verkauft. Der Sachwertfaktor liegt bei diesen Verkäufen Ø 0,93 (Minimum 0,86 und Maximum 1,04).

3.8.7 Erbbaumarkt

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 es eine Vielzahl von Besonderheiten auf dem Frankfurter Erbbaurechtsmarkt, die sich bei der Kaufvertragsauswertung auf den ermittelten Erbbaurechtsfaktor auswirken können: Hierzu zählen:

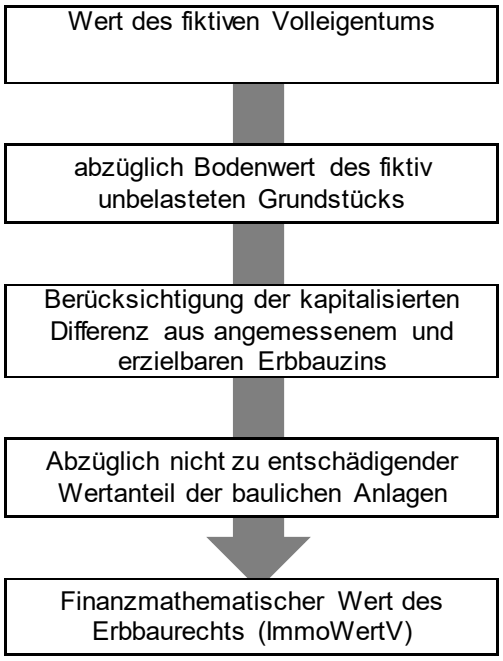
1. Verhältnis vom Gebäudewert zum Bodenwert: Bei einem hohen Bodenwertanteil ist der Einfluss des Erbbaurechtes wesentlich größer als bei einem niedrigen Bodenwertanteil.
2. Erbbauzinshöhe: Wurde der Erbbaurechtsvertrag regelmäßig angepasst oder werden bei einem Verkauf die Vertragskonditionen neu ausgehandelt? 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 für die Erbbaurechtsfaktoren als Regelfall die verlängerte Restlaufzeit des Erbbaurechtes auf bis zu 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. Das zweite Diagramm stellt die Erbbaurechtsfaktoren im Verhältnis zum finanzmathematischen Wert dar.

Weiterhin sieht die ImmoWertV für die Bewertung von Erbbaurechten die Anwendung von Erbbaurechtsfaktoren (ausgehend vom finanzmathematischen Wert) oder Erbbaurechts-koeffizienten (ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten Volleigentums) vor. Der in diesem Marktbericht aufgeführte finanzmathematische Wert wurde in diesem Jahr zum ersten Mal entsprechend § 50 ImmoWertV abgeleitet. Die Ableitung orientiert sich am nachfolgenden Ablaufschema.

Berechnung des finanzmathematischen Werts lt. § 50 ImmoWertV



Bei der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes zur Bestimmung der Erbbaurechtsfaktoren wurden zur Berechnung der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbaren 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) vor. Für jeden Quadratmeter der darüberhinausgehenden Fläche (Gartenland) werden 10 % des Erbbauzinses pro Quadratmeter Bauland angesetzt.

Für Siedlungsgebiete wurden ggf. abweichende Ablaufzeiten der Erbbaurechtsverträge festgelegt, 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 (3,5 % des Bodenwertes unter Beachtung der Regelgrundstücksgrößen des Gutachterausschusses) und dem zuvor beschriebenen künftigen Erbbauzins gebildet. Diese Differenz wird mit 3,5 % über die angepasste Ablaufzeit kapitalisiert. Bei der Auswertung wird unterstellt, dass die Anpassung der Erbbauverträge 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.stw.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?W=DOK_NAME=%27M_84_2016%27
Ergänzungen in der Beschlussausfertigung:
https://www.stw.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. 79). Aufgrund der geringen Anzahl wurde nicht zwischen den Lagestufen und den einzelnen Gebäudetypen (freistehende Gebäude, Doppelhäuser, Reihenhäuser) unterschieden.

Weiterhin ist zu beachten, dass für die Ermittlung des fiktiven Volleigentums hier ein einheitlicher Sachwertfaktor unabhängig von der Lage und dem Gebäudetyp in Höhe von 1,5 angesetzt wurde.

Beispiel: Berechnung des vorläufigen Vergleichswertes eines Erbbaurechts mittels des Erbbaurechtsfaktors sowie des Erbbaurechtskoeffizienten nach den Vorgaben der ImmoWertV
(unter Berücksichtigung der Regelgrundstücksgröße)

Vorgaben: Doppelhaushälfte im Siedlungsgebiet Goldstein West,
Grundstücksgröße 660 m², BRW (2024) 810 €/m²
Zeitwert Gebäude- und Außenanlagen: 78.000 €
Vervielfältiger bei 3,5 % und einer Laufzeit von 88 Jahren: 27,19

Bodenwert unter Beachtung der Regelgrundstücksgröße (BRW 2024):
(400 m² x 810 €/m²) + (260 m² x 810 €/m² x 1 / 3) = 394.200 €/m²

Erbbauzins nach M84 pro m² Grundstück (erzielbarer Erbbauzins):
(465 m² x 8,00 €) + (195 m² x 0,80 €) / 660 m² = 5,87 €/m²

Angemessener Erbbauzins pro m² Grundstück (Zinssatz 3,5 %):
394.200 € x 3,5 % / 660 m² = 20,90 €/m²

Differenz aus angemessenem und erzielbaren Erbbauzins: 20,90 €/m² – 5,87 €/m² = 15,03 €/m²

Berechnung des Finanzmathematischen Wertes

	(Bodenwert	(394.200 €
	+ Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen)	+ 78.000 €)
	x Sachwertfaktor	x 1,5
Wert des fiktiven Volleigentums		**708.300 €**
	– Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert 2024 unter Berücksichtigung der Regelgrundstücksgrößen)	- 394.200 €
	+ kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbaren Erbbauzins (Differenz x Barwertfaktor x Grundstücksgröße: 15,03 €/m² x 27,19 x 660 m²)	**+ 269.719 €**
	– nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (hier „0“, da Berechnung unter Annahme der vollen Vertragslaufzeit)	- 0 €
Finanzmathematischer Wert		**583.819 €**

Berechnung des Vergleichswertes des Erbbaurechts (Basis: finanzmathematischer Wert)

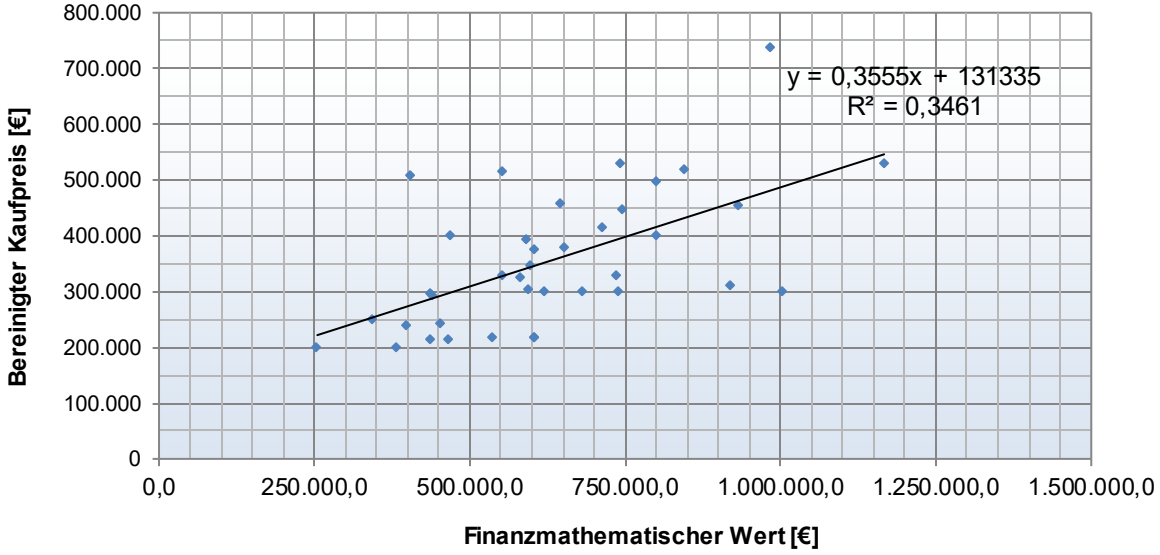
Finanzmathematischer Wert			**583.819 €**
Objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor gem. Erbbaurechtsfaktorformel (Erbbaurechtsfaktor s. 3.8.7.1, S. 90: 92,3011 x 583.819 $^{-0,3835}$		=	0,567
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts (Finanzmathematischer Wert x Erbbaurechtsfaktor)	583.819 € x 0,567	=	**331.025 €**

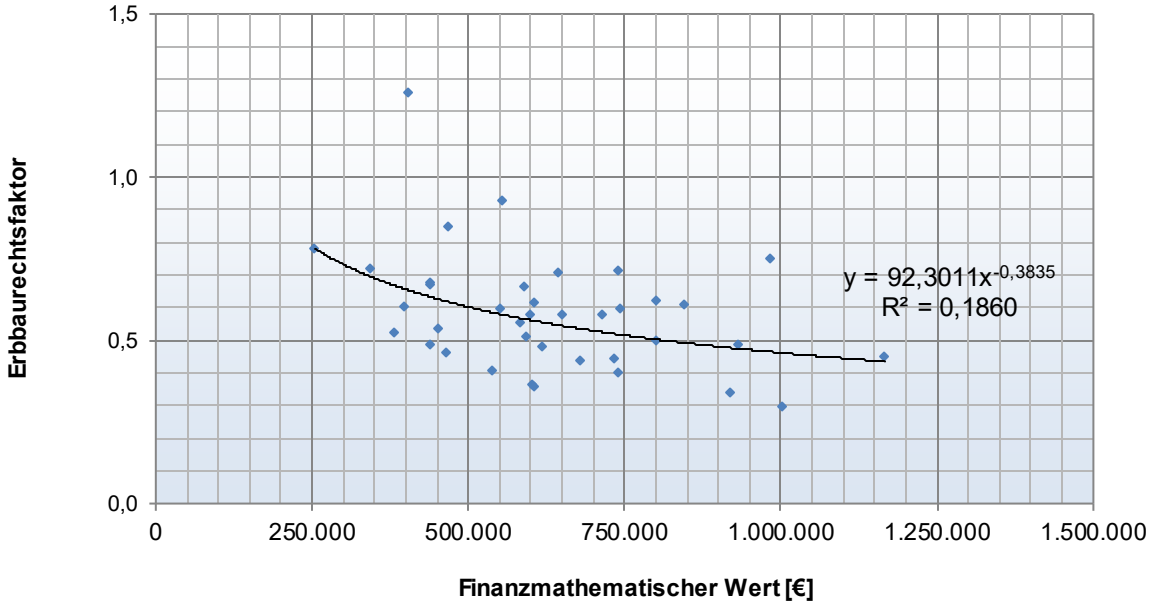
Berechnung des Vergleichswertes des Erbbaurechts (Basis: fiktives Volleigentum)

Wert des fiktiven Volleigentums			**708.300 €**
Objektspezifischer Erbbaurechtskoeffizient gem. Erbbaurechtskoeffizientenformel (Erbbaurechtskoeffizient s. 3.8.7.3, S. 92: 78,558 x 708.300 $^{-0,379}$		=	0,476
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts (Wert des fiktiven Volleigentums x Erbbaurechtskoeffizient)	708.300 € x 0,476	=	**337.151 €**

3.8.7.1 Erbbaurechtsfaktoren (Siedlungsgebiete)
(Daten: 2022 und 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Umfang: 38 Fälle, davon rund 40 % aus 2023, mittleres Vertragsdatum: 12.11.2022
Grundstücksgröße: 154 m² bis 741 m², Wohnfläche: 62 m² bis 256 m²
Laufzeit des Erbbauvertrages: Ablauf nach M 84, je nach Gebiet im Jahr 2107-2115
Baujahre: 1932 bis 1976; Mittelwert: 1943, Kaufpreise unter 800.000 €
Grundlage: Bodenrichtwerte 2024

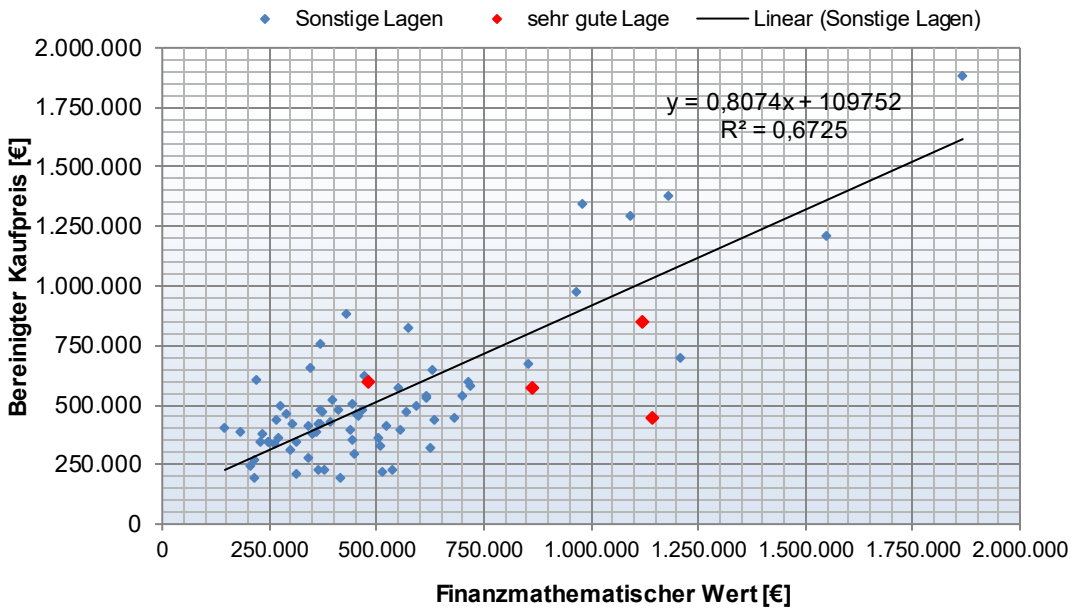


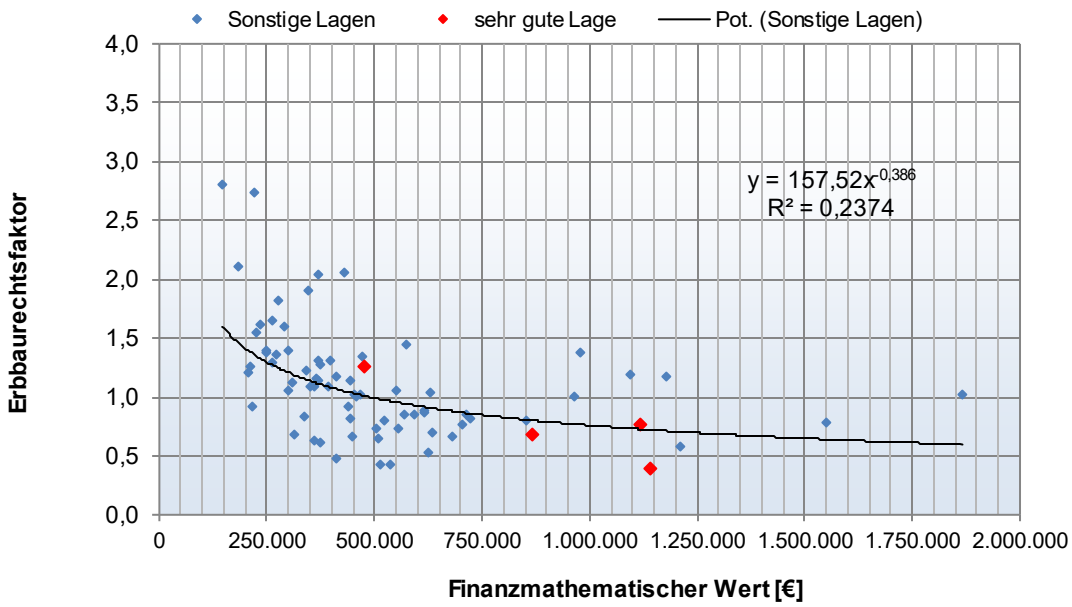


3.8.7.2 Erbbaurechtsfaktoren (Einfamilienhaus-Gebiete <u>außerhalb</u> von Siedlungsgebieten)
(Daten: 2022 und 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum

Umfang: 75 Fälle, davon rund 45 % aus 2023, mittleres Vertragsdatum: 29.09.2022
Grundstücksgröße: 125 m² bis 887 m², Wohnfläche: 57 m² bis 308 m²
Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 4 bis 99 Jahre, Mittelwert: 69 Jahre
Der Berechnung zugrunde gelegte Restlaufzeit: 99 Jahre
Baujahre: 1860 bis 2022, Mittelwert: 1968Grundlage: Bodenrichtwerte 2024

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

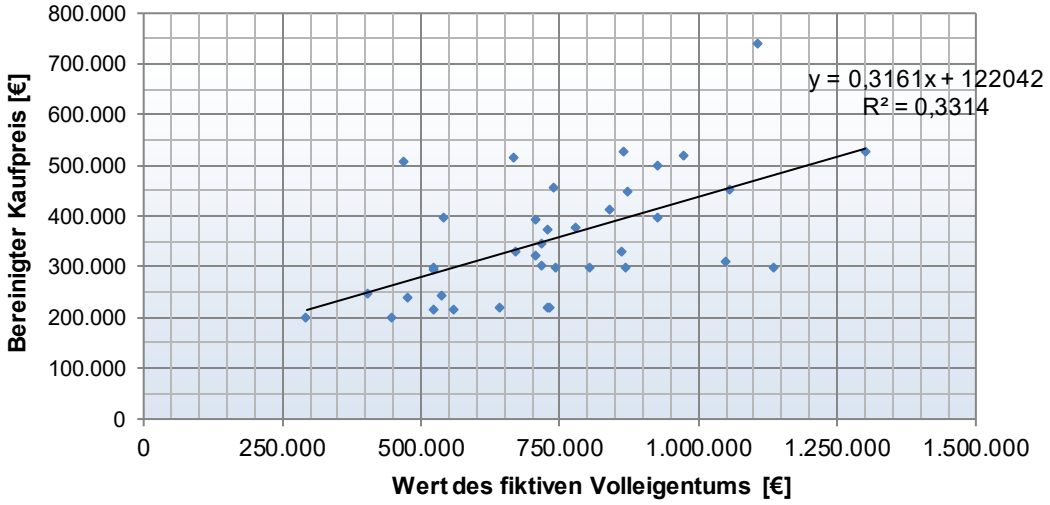


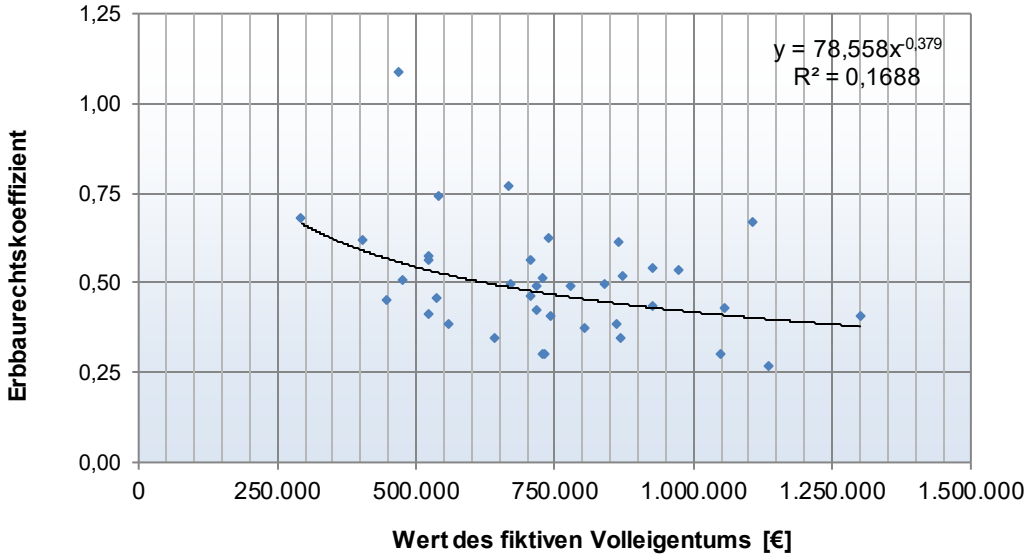


3.8.7.3 Erbbaurechtskoeffizienten (Siedlungsgebiete)
(Daten: 2022 und 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Umfang: 38 Fälle, davon rund 40 % aus 2023, mittleres Vertragsdatum: 12.11.2022
Grundstücksgröße: 154 m² bis 741 m², Wohnfläche: 62 m² bis 256 m²
Laufzeit des Erbbauvertrages: Ablauf nach M 84, je nach Gebiet im Jahr 2107-2115
Baujahre: 1932 bis 1976; Mittelwert: 1943, Kaufpreise unter 800.000 €
Grundlage: Bodenrichtwerte 2024

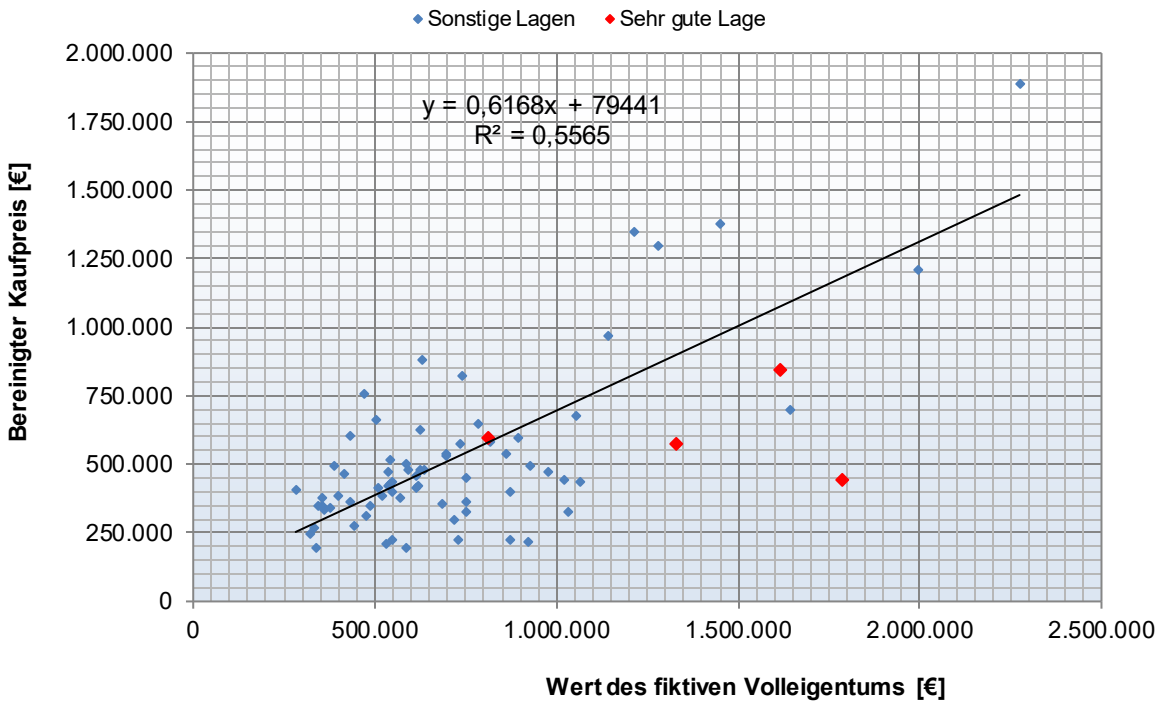
In den Standardfällen führt die Anwendung der Erbbaurechtsfaktoren und der -koeffizienten zu sich entsprechenden Ergebnissen. Abweichungen der sich jeweils ergebenden Verkehrswerte ergeben sich bei kleineren Grundstücken, größeren Häusern und ungewöhnlichen Erbbaukonditionen. Aus diesem Grund führt nach Auffassung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main das finanzmathematische Modell zu sachgerechteren Ergebnissen.

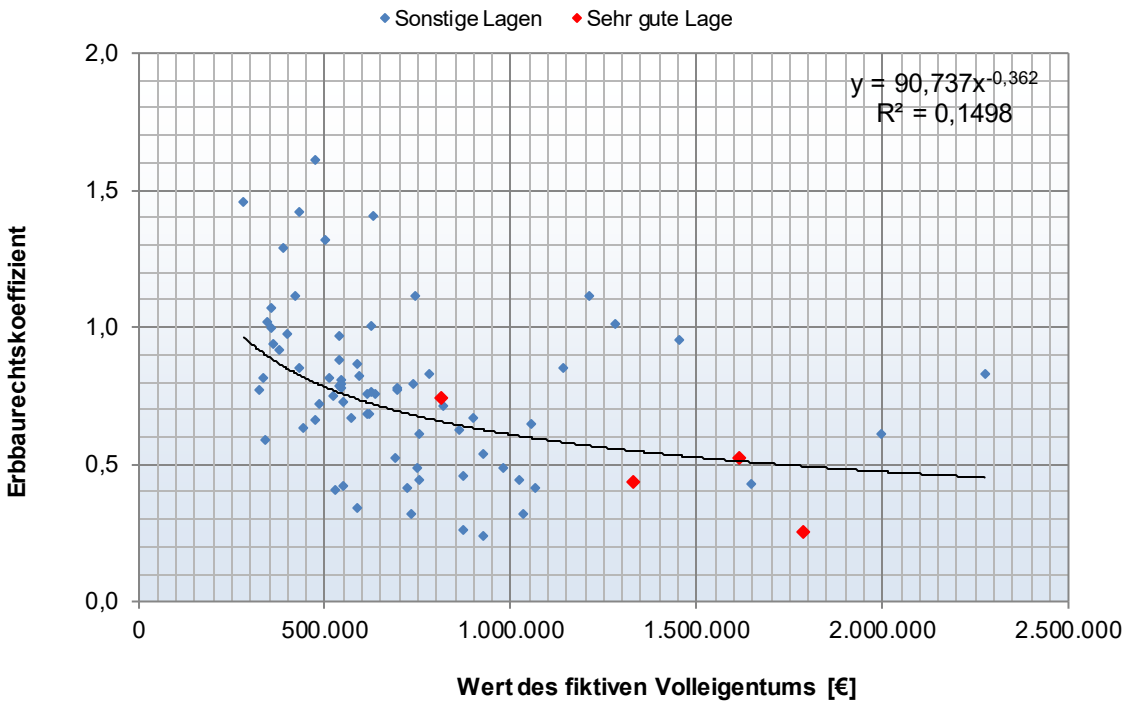




3.8.7.4 Erbbaurechtskoeffizienten <u>außerhalb</u> von Siedlungsgebieten
(Daten: 2022 und 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Umfang: 75 Fälle, davon rund 45 % aus 2023, mittleres Vertragsdatum: 29.09.2022
Grundstücksgröße: 125 m² bis 887 m², Wohnfläche: 57 m² bis 308 m²
Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 4 bis 99 Jahre, Mittelwert: 69 Jahre
Der Berechnung zugrunde gelegte Restlaufzeit: 99 Jahre
Baujahre: 1860 bis 2022, Mittelwert: 1968
Grundlage: Bodenrichtwerte 2024
Verkäufe in „sehr guten Lagen“ sind nicht in die Ermittlung eingeflossen; sie dienen lediglich der Illustration. Die Anwendbarkeit der Erbbaurechtskoeffizienten bezieht sich nur auf gehobene, mittlere, einfache und sehr einfachen Lagen.



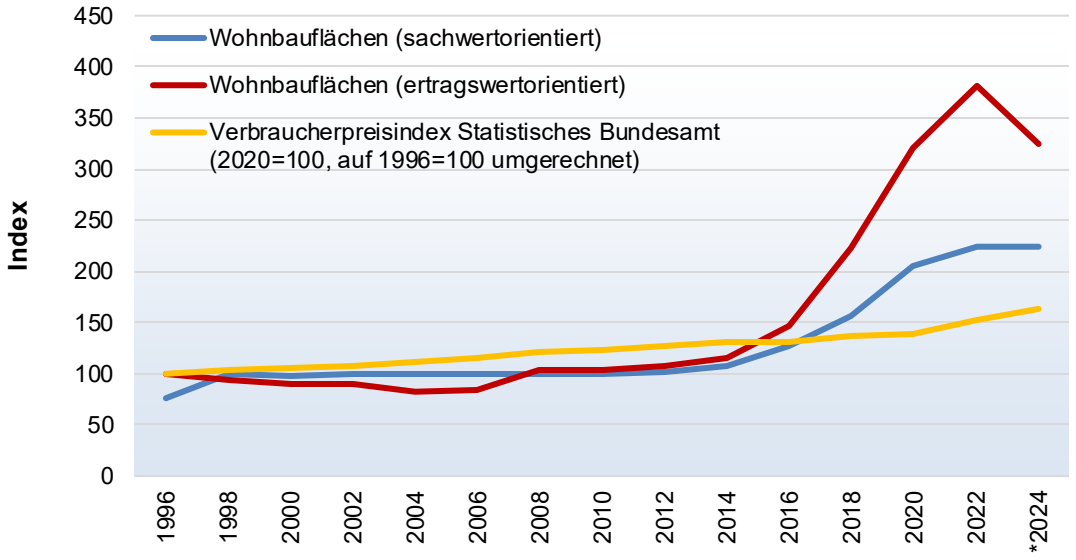


3.8.7.5 Erbbaugrundstücksfaktoren, -koeffizienten

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.

3.8.7.6 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. Ggf. ist auch bei diesem Verfahren zusätzlich eine Marktanpassung vorzunehmen.



Verbraucherpreisindex 1996-2022 = Jahresmittelwert, 2024 = Wert Januar

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 Nettoanfangsrenditen Büro, Handel, Mehrfamilienhäuser,

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: mittleres Vertragsdatum)

Die Nettoanfangsrendite (NAR) stellt die Verzinsung des Kaufpreises im ersten Jahr dar und berechnet sich wie folgt:

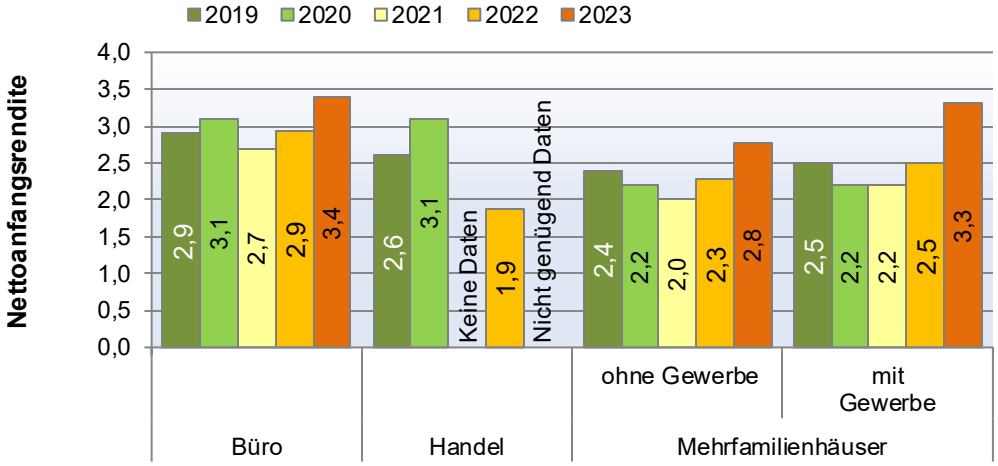
$$\text{NAR} = 100 \times \frac{\textbf{Reinertrag lt. Vertragsmiete}}{\textbf{Kaufpreis lt. Vertrag inkl. Erwerbsnebenkosten}}$$

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:
  - Erwerbsnebenkosten bis 2021: 10,0 %
    Erwerbsnebenkosten ab 2022: 11,0 %
    (6 % Grunderwerbsteuer, 3,5 % Makler, 1,5 % Notar/Grundbuch)
  - Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Ertragswertrichtlinie ermittelt (ab 01.01.2018 zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten) und enthalten entgegen der Definition der gif das Mietausfallwagnis.

	Büro und Verwaltung	Handel	Mehrfamilien-häuser ohne Gewerbe	Mehrfamilien-häuser mit Gewerbe
Anzahl	4	2	52	46
Mittelwert	**3,4**	**..**	**2,8**	**3,3**
Minimum	3,1	..	1,1	0,0
Maximum	4,0	..	4,5	7,9
Median	3,2	..	2,9	3,2
Standardabweichung	0,4	..	0,9	1,5
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.712	..	3.039	3.082
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	2.003	..	596	819
Ø Standardstufe	3,3	..	2,5	2,5
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	29	..	30	30
Ø Jahresreinertrag [€]	364.782	..	67.595	97.277
Mittleres Vertragsdatum	27.06.23	..	07.07.23	09.07.23

Die Entwicklung der Nettoanfangsrenditen zeigte in den letzten Jahren eine eher fallende Tendenz. Seit 2022 ist allgemein wieder ein Anstieg festzustellen. Im Handelssektor liegen oft nur wenige Transaktionen vor. Auch im Bereich Büro sind die Fallzahlen 2023 sehr niedrig, so dass auch hier die Werte einer kritischen Würdigung zu unterziehen und mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen sind. Einflüsse auf die Nettoanfangsrenditen sind lage- und branchenabhängig.



Berechnung bis 2021 mit 10 % Erwerbsnebenkosten, ab 2022 mit 11 % Erwerbsnebenkosten; s. Hinweise unter 3.8.8.1, S. 95

Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangs-renditen

	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe
2019	24	6	90	60
2020	11	3	88	54
2021	19	1	91	65
2022	15	3	70	49
2023	4	2	52	46

3.8.8.1.1 Nettoanfangsrenditen Büronutzung

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Büronutzung, 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: mittleres Vertragsdatum)

Nicht genügend Transaktionen für eine Differenzierung nach Lagen

3.8.8.1.2 Nettoanfangsrenditen Handel

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Handelnutzung, 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: mittleres Vertragsdatum)

Nicht genügend Transaktionen für eine Differenzierung nach Lagen

3.8.8.1.3 Nettoanfangsrenditen Mehrfamilienhäuser – Reines Wohnen

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus gemischt genutzt, 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: mittleres Vertragsdatum)

Der tatsächliche Jahresrohertrag wurde der Kaufpreissammlung entnommen

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	4	14	21	13	0
Mittelwert [%]	**1,6**	**2,6**	**2,8**	**3,7**	**-**
Minimum [%]	1,2	1,2	1,5	2,2	-
Maximum [%]	2,2	4,2	4,3	6,3	-
Median [%]	1,4	2,7	2,7	3,6	-
Standardabweichung	0,5	0,8	0,7	1,0	-
Ø Bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]	4.231	3.512	2.860	2.452	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	512	572	744	441	-
Ø Standardstufe	2,3	2,3	2,4	2,7	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	28	29	30	30	-
Ø Jahresreinertrag [€]	56.984	69.172	84.211	46.055	-
Mittleres Vertragsdatum	24.08.23	20.06.23	30.06.23	17.07.23	-

1. Halbjahr 2023

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	2	9	10	4	0
Mittelwert [%]	**..**	**2,4**	**2,8**	**3,4**	**-**
Minimum [%]	..	1,2	1,9	3,0	-
Maximum [%]	..	3,6	3,4	4,1	-
Median [%]	..	2,2	3,0	3,3	-
Standardabweichung	..	0,8	0,6	0,5	-
Ø Bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]	..	3.827	3.102	2.571	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	..	565	659	429	-
Ø Standardstufe	..	2,4	2,5	2,7	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	..	31	30	27	-
Ø Jahresreinertrag [€]	..	70.801	68.701	42.617	-
Mittleres Vertragsdatum	..	19.04.23	22.04.23	17.03.23	-

2. Halbjahr 2023

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	2	7	11	8	0
Mittelwert [%]	**..**	**3,1**	**2,5**	**3,6**	**-**
Minimum [%]	..	0,5	1,1	2,2	-
Maximum [%]	..	5,6	4,3	4,5	-
Median [%]	..	2,9	2,4	3,6	-
Standardabweichung	..	1,6	0,9	0,7	-
Ø Bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]	..	3.067	2.618	2.448	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	..	598	787	425	-
Ø Standardstufe	..	1,8	2,3	2,8	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	..	27	30	31	-
Ø Jahresreinertrag [€]	..	64.471	94.645	44.975	-
Mittleres Vertragsdatum	..	03.10.23	23.09.23	11.09.23	-

3.8.8.1.4 Nettoanfangsrenditen Mehrfamilienhäuser – gemischte Nutzung

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus gemischt genutzt, 90%-Stichprobe, **Daten: 2023, Stichtag: mittleres Vertragsdatum**)

Der tatsächliche Jahresrohertrag wurde der Kaufpreissammlung entnommen

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	1	19	14	6	2
Mittelwert [%]	**..**	**2,6**	**3,6**	**3,8**	**..**
Minimum [%]	..	0,0	1,9	2,5	..
Maximum [%]	..	4,9	4,9	6,5	..
Median [%]	..	2,5	3,7	3,6	..
Standardabweichung	..	1,1	0,7	1,4	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	..	3.580	2.875	2.182	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	..	682	1.214	405	..
Ø Standardstufe	..	2,5	2,6	2,4	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	..	31	30	29	..
Ø Jahresreinertrag [€]	..	82.818	140.220	45.487	..
Mittleres Vertragsdatum	..	28.07.23	12.07.23	30.05.23	..

1. Halbjahr 2023

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	1	5	7	4	1
Mittelwert [%]	**..**	**2,8**	**3,6**	**3,1**	**..**
Minimum [%]	..	1,9	3,0	2,5	..
Maximum [%]	..	3,5	3,9	3,6	..
Median [%]	..	2,5	3,8	3,2	..
Standardabweichung	..	0,6	0,4	0,5	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	..	3.712	2.892	2.226	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	..	607	2.014	406	..
Ø Standardstufe	..	2,6	2,3	2,4	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	..	32	31	28	..
Ø Jahresreinertrag [€]	..	75.230	230.862	43.849	..
Mittleres Vertragsdatum	..	06.04.23	21.04.23	30.04.23	..

2. Halbjahr 2023

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	0	13	7	3	1
Mittelwert [%]	**-**	**2,8**	**3,6**	**6,1**	**..**
Minimum [%]	-	0,4	1,9	3,9	..
Maximum [%]	-	4,9	4,9	7,9	..
Median [%]	-	2,6	3,6	6,5	..
Standardabweichung	-	1,1	1,0	2,0	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	-	3.544	2.857	1.999	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	-	713	414	513	..
Ø Standardstufe	-	2,5	3,1	2,3	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	-	31	30	29	..
Ø Jahresreinertrag [€]	-	84.830	49.577	62.400	..
Mittleres Vertragsdatum	-	19.09.23	02.10.23	25.07.23	..

3.8.8.2 Nettoanfangsrenditen Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, geeignete Kaufverträge, **Daten: 2023, Stichtag: mittleres Vertragsdatum)**

Unvermietete Einfamilienhäuser
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)

Für die Berechnung der Nettoanfangsrenditen von Einfamilienhäusern wird mit dem "bereinigten Kaufpreis" gerechnet, da es sich bei den Bereinigungen i. d. R. um Inventar handelt, so dass der bereinigte Kaufpreis der eigentliche Vertragspreis des Hauses ist.

3.8.8.2.1 Nettoanfangsrenditen Einfamilienhäuser Zentrale Lage

(100%-Stichprobe)

	2023	1. HJ 2023	2. HJ 2023
Anzahl	5	4	1
Mittelwert [%]	**1,0**	**1,1**	..
Minimum [%]	0,6	0,6	..
Maximum [%]	1,7	1,7	..
Median [%]	1,0	0,9	..
Standardabweichung	0,4	0,5	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	13.872	14.041	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	208	206	..
Ø Standardstufe	2,7	2,9	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	32	34	..
Ø Jahresreinertrag [€]	29.597	29.494	..
Mittleres Vertragsdatum	10.06.23	03.05.23	..

Es handelt sich überwiegend um Baujahre vor 1949 in sehr guter Lage im nordwestlichen Innenstadtbereich. Die eingeflossenen Objekte besitzen eine mittlere Grundstücksgröße von 344 m².

3.8.8.2.2 Nettoanfangsrenditen Einfamilienhäuser, Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

(90%-Stichprobe)

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	33	32	12	5	0
Mittelwert [%]	**2,2**	**1,9**	**2,3**	**2,0**	**-**
Minimum [%]	1,1	1,0	1,8	1,7	-
Maximum [%]	3,0	2,8	2,9	2,3	-
Median [%]	2,2	1,9	2,3	2,0	-
Standardabweichung	0,5	0,4	0,3	0,3	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	5.272	5.836	4.999	5.716	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	123	130	152	159	-
Ø Standardstufe	2,1	2,2	2,6	3,3	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	26	29	36	54	-
Ø Jahresreinertrag [€]	14.756	15.545	18.828	19.965	-
Mittleres Vertragsdatum	06.06.23	24.08.23	18.07.23	07.06.23	-

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	19	9	8	3	0
Mittelwert [%]	**2,1**	**2,0**	**2,1**	**2,0**	**-**
Minimum [%]	1,1	1,4	1,4	1,8	-
Maximum [%]	3,0	2,6	2,6	2,3	-
Median [%]	2,2	1,9	2,1	2,0	-
Standardabweichung	0,5	0,4	0,4	0,3	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	5.382	5.423	5.509	5.653	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	133	128	144	169	-
Ø Standardstufe	2,3	2,3	2,6	3,5	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	28	30	39	57	-
Ø Jahresreinertrag [€]	16.021	14.981	17.623	21.487	-
Mittleres Vertragsdatum	26.03.23	29.04.23	03.05.23	16.03.23	-

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	14	22	5	2	0
Mittelwert [%]	**2,3**	**1,9**	**2,4**	**..**	**-**
Minimum [%]	1,3	1,3	2,0	..	-
Maximum [%]	3,0	2,8	2,9	..	-
Median [%]	2,3	2,0	2,4	..	-
Standardabweichung	0,6	0,4	0,4	..	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	5.124	5.776	4.749	..	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	108	131	160	..	-
Ø Standardstufe	1,9	2,1	2,7	..	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	24	29	33	..	-
Ø Jahresreinertrag [€]	13.039	15.637	20.212	..	-
Mittleres Vertragsdatum	12.09.23	19.10.23	26.10.23	..	-

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

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	68	51	19	29	4
Mittelwert [%]	**2,4**	**2,4**	**2,3**	**2,2**	**1,3**
Minimum [%]	1,4	1,7	1,6	1,5	1,2
Maximum [%]	3,5	3,2	3,1	3,0	1,4
Median [%]	2,4	2,3	2,2	2,1	1,2
Standardabweichung	0,5	0,4	0,5	0,3	0,1
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.503	4.389	4.876	5.209	9.027
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	109	121	136	142	144
Ø Standardstufe	2,2	2,4	2,5	3,4	4,8
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	27	28	33	52	70
Ø Jahresreinertrag [€]	12.367	13.652	15.993	17.311	18.105
Mittleres Vertragsdatum	19.06.23	01.07.23	03.07.23	12.08.23	14.08.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	40	26	10	10	2
Mittelwert [%]	**2,4**	**2,3**	**2,3**	**2,1**	**..**
Minimum [%]	1,4	1,6	1,8	1,4	..
Maximum [%]	3,5	3,1	3,0	2,5	..
Median [%]	2,3	2,3	2,2	2,2	..
Standardabweichung	0,5	0,4	0,4	0,3	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.607	4.502	4.677	5.575	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	109	118	145	136	..
Ø Standardstufe	2,3	2,3	2,3	3,4	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	28	28	33	51	..
Ø Jahresreinertrag [€]	12.352	13.300	17.064	16.692	..
Mittleres Vertragsdatum	03.04.23	27.03.23	19.04.23	12.04.23	..

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	27	25	8	19	2
Mittelwert [%]	**2,5**	**2,4**	**2,1**	**2,1**	**..**
Minimum [%]	1,8	1,7	1,6	1,6	..
Maximum [%]	3,2	3,1	3,0	2,9	..
Median [%]	2,5	2,3	2,0	2,0	..
Standardabweichung	0,4	0,4	0,5	0,3	..
Ø Bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]	4.246	4.405	5.317	5.268	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	108	125	122	143	..
Ø Standardstufe	2,1	2,4	2,6	3,4	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	27	28	34	52	..
Ø Jahresreinertrag [€]	12.333	14.073	14.470	17.339	..
Mittleres Vertragsdatum	08.10.23	01.10.23	06.10.23	15.10.23	..

3.8.8.3 Nettoanfangsrenditen Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: mittleres Vertragsdatum)

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
Angesetzte RND: Baujahre bis 1949: 25 Jahre, Baujahre 1950-1977: 30 Jahre,
Baujahre ab 1978: 70 Jahre - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
Für die Berechnung der Nettoanfangsrenditen wird mit dem "bereinigten Kaufpreis" gerechnet, da es sich bei den Bereinigungen i. d. R. um Inventar und/oder Stellplätze handelt, so dass der bereinigte Kaufpreis der eigentliche Vertragspreis der Wohnung ist.

3.8.8.3.1 Nettoanfangsrenditen Wohnungseigentum, Zentrale Lage

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	65	62	11	48	10
Mittelwert [%]	**1,4**	**1,8**	**1,6**	**1,3**	**1,4**
Minimum [%]	0,8	1,2	1,2	0,9	1,1
Maximum [%]	2,0	2,5	2,1	1,8	1,6
Median [%]	1,3	1,9	1,6	1,3	1,5
Standardabweichung	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1
Ø Bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]	7.598	6.114	7.030	8.464	7.655
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	88	64	97	80	84
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	29	56	69
Ø Jahresreinertrag [€]	9.561	7.531	11.642	9.595	9.962
Mittleres Vertragsdatum	16.07.23	12.07.23	25.08.23	16.06.23	20.06.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neu-bau
Anzahl	31	28	5	30	7
Mittelwert [%]	**2,3**	**2,1**	**2,1**	**1,3**	**1,5**
Minimum [%]	1,7	1,5	1,5	0,8	1,3
Maximum [%]	2,6	2,6	2,9	1,8	1,6
Median [%]	2,3	2,0	1,6	1,3	1,5
Standardabweichung	0,3	0,2	0,7	0,2	0,1
Ø Bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]	4.970	4.530	5.898	8.674	7.590
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	39	64	62	80	79
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	30	30	29	58	69
Ø Jahresreinertrag [€]	4.561	6.518	7.565	9.547	9.480
Mittleres Vertragsdatum	21.04.23	11.04.23	08.04.23	08.04.23	28.04.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neu-bau
Anzahl	38	33	7	19	5
Mittelwert [%]	**1,4**	**1,8**	**1,5**	**1,3**	**1,2**
Minimum [%]	0,9	1,2	1,2	0,9	0,7
Maximum [%]	2,0	2,5	1,7	1,8	1,6
Median [%]	1,4	1,8	1,6	1,3	1,1
Standardabweichung	0,3	0,3	0,2	0,2	0,4
Ø Bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]	7.430	6.087	7.193	8.417	10.395
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	92	67	117	80	114
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	30	53	68
Ø Jahresreinertrag [€]	10.078	7.815	13.905	9.580	13.536
Mittleres Vertragsdatum	26.09.23	27.09.23	14.10.23	30.09.23	02.10.23

-* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

3.8.8.3.2 Nettoanfangsrenditen Wohnungseigentum Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	13	52	11	23	10
Mittelwert [%]	**2,0**	**2,2**	**2,4**	**1,6**	**1,1**
Minimum [%]	1,4	1,1	1,6	1,1	0,8
Maximum [%]	2,8	3,1	2,9	2,1	1,4
Median [%]	1,9	2,2	2,5	1,5	1,1
Standardabweichung	0,5	0,5	0,4	0,2	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.763	4.522	4.281	6.396	8.979
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	79	74	67	87	107
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	28	51	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.635	7.401	7.214	9.308	11.578
Mittleres Vertragsdatum	31.07.23	26.06.23	28.06.23	18.07.23	09.07.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neu-bau
Anzahl	4	25	5	11	3
Mittelwert [%]	**2,0**	**2,1**	**2,5**	**1,5**	**0,9**
Minimum [%]	1,8	1,3	2,2	1,0	0,8
Maximum [%]	2,3	2,6	2,7	1,9	1,1
Median [%]	1,9	2,1	2,6	1,5	0,9
Standardabweichung	0,2	0,3	0,2	0,3	0,1
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.936	4.291	4.051	6.889	10.099
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	53	78	58	98	124
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	30	30	25	49	69
Ø Jahresreinertrag [€]	5.681	7.434	6.370	10.499	12.959
Mittleres Vertragsdatum	21.04.23	30.03.23	03.04.23	05.04.23	16.02.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neu-bau
Anzahl	10	23	6	11	7
Mittelwert [%]	**2,1**	**2,2**	**2,2**	**1,6**	**1,2**
Minimum [%]	1,4	1,0	1,6	1,4	0,9
Maximum [%]	2,9	3,4	2,9	1,8	1,4
Median [%]	1,9	2,3	2,3	1,6	1,2
Standardabweichung	0,6	0,7	0,5	0,2	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.653	4.830	4.577	6.275	8.499
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	83	71	78	86	100
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	30	54	69
Ø Jahresreinertrag [€]	8.099	7.225	8.216	9.343	10.986
Mittleres Vertragsdatum	24.09.23	12.10.23	24.09.23	02.10.23	08.09.23

-* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

3.8.8.3.3 Nettoanfangsrenditen Wohnungseigentum
Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	26	246	41	129	94
Mittelwert [%]	**2,2**	**2,5**	**2,4**	**1,6**	**1,3**
Minimum [%]	1,3	1,6	1,3	1,0	0,9
Maximum [%]	3,1	3,6	3,5	2,5	1,8
Median [%]	2,2	2,5	2,4	1,5	1,3
Standardabweichung	0,5	0,5	0,6	0,3	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.020	3.668	4.224	6.098	7.675
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	81	67	70	86	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	30	57	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.350	6.384	7.062	8.990	8.655
Mittleres Vertragsdatum	01.08.23	18.07.23	26.06.23	27.06.23	21.07.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neu-bau
Anzahl	11	84	21	64	39
Mittelwert [%]	**2,2**	**2,2**	**2,4**	**1,6**	**1,3**
Minimum [%]	1,9	1,0	1,3	1,0	0,9
Maximum [%]	2,6	3,5	3,7	2,3	1,7
Median [%]	2,2	2,1	2,4	1,5	1,3
Standardabweichung	0,2	0,7	0,6	0,3	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	4.053	4.739	4.345	6.065	7.752
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	61	80	70	89	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	30	29	30	57	68
Ø Jahresreinertrag [€]	6.048	7.906	7.113	9.261	8.573
Mittleres Vertragsdatum	20.03.23	07.04.23	29.03.23	27.03.23	04.04.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neu-bau
Anzahl	14	136	19	65	56
Mittelwert [%]	**2,4**	**2,6**	**2,3**	**1,6**	**1,3**
Minimum [%]	1,5	1,7	1,5	1,0	0,9
Maximum [%]	3,1	3,5	3,3	2,5	1,8
Median [%]	2,4	2,5	2,2	1,6	1,3
Standardabweichung	0,4	0,4	0,5	0,3	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	3.590	3.535	4.140	6.130	7.579
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	81	68	70	82	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	31	56	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.294	6.484	7.026	8.723	8.677
Mittleres Vertragsdatum	11.11.23	06.10.23	17.09.23	26.09.23	10.10.23

-* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

3.8.9 Mieten

3.8.9.1 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.

3.8.9.2 Wohnungsmieten

Der Gutachterausschuss verwendet zur Ermittlung der marktüblichen Wohnungsmiete den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main, der im Internet als Download zur Verfügung steht. Gedruckte Broschüren können gegen Zahlung einer Schutzgebühr erworben werden.

4 Anlage 1: Modellbeschreibungen zu den wertrelevanten Daten

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main veröffentlicht die Modellbeschreibungen nach den Vorgaben der ImmoWertV/ImmoWertA im Folgenden als Anlage zum Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main. Wenn Daten aus mehreren Jahren veröffentlicht werden, werden die Daten des aktuellen Jahrgangs und des Vorjahres neu abgefragt und gerechnet, ältere Daten werden aus dem Immobilienmarktbericht des Vorjahres übernommen.

4.1 Modellbeschreibung Indizes

4.1.1 Modellbeschreibung Bodenpreisindizes, Kapitel 3.8.1.1, S. 35 f.

a) Rahmendaten (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

Stichtag gemäß…	
§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2024 (…ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres…)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	01.01.2024 (…auf einen Stichtag zu beziehen)

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Nutzung/Grundstücksart	Bodenpreisindex: - Wohnbauflächen (sachwertorientiert) - Wohnbauflächen (ertragswertorientiert) - Handel in Wohn- und Mischgebieten - Gewerbe ohne Einzelhandels- und Bürolagen Entwicklung Bodenwertniveau Bürogrundstücke - City-Westend - City-Rand - Subzentren - Sonstige Lagen

Räumlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Frankfurt am Main	Stadt, Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main (s. 1.1, S. 7)

Datengrundlage (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)
- Bodenrichtwerte Frankfurt am Main

b) Beschreibung der Stichprobe (§ 12 Abs. 6 Nr. 2 ImmoWertV)

Bodenpreisindex	Mittelwert

c) Beschreibung der Ermittlungsmethodik (§ 12 Abs. 6 Nr. 3 ImmoWertV)

Grundsätze der Ermittlungsmethodik
Die Bodenpreisindizes werden alle zwei Jahre jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. im Bereich Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet. Die Entwicklung des Bodenwertniveaus von Bürogrundstücken ab 2006 wird im Rahmen einer jährlichen Sitzung des Gutachterausschusses diskutiert und beschlossen.

Statistisches Verfahren

In die Ermittlung der Bodenpreisindizes fließen nur Bodenrichtwerte (BRW) der Zonen ein, die im aktuellen und im vorherigen Bodenrichtwertjahrgang mit identischen beschreibenden Merkmalen vorhanden sind. Getrennt nach Nutzungsart wird für jeden Jahrgang der Mittelwert (Ø) berechnet:

$$\text{Aktueller Bodenpreisindex} = \frac{\text{Ø BRW}_{\text{aktueller Jahrgang}}}{\text{Ø BRW}_{\text{vorheriger Jahrgang aktualisiert}}} \times \text{Index}_{\text{vorheriger Jahrgang}}$$

Die Diskussionsgrundlage für die Beratung über die Entwicklung des Bodenwertniveaus von Bürogrundstücken bilden residuale Ableitungen der Bodenwerte für die einzelnen Lagen, ausgehend von aktuellen Marktdaten.

Extremwertbereinigung

Eine Extremwertbereinigung wird nicht vorgenommen.

d) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten (§ 12 Abs. 6 Nr. 4 ImmoWertV)

Bezugseinheit

Entfällt, da dimensionslos

4.1.2 Modellbeschreibung Indizes, Kapitel 3.8.1.2 - 3.8.1.4, S. 37 ff.

a) Rahmendaten (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

Stichtag gemäß...	
§ 18 Abs. 1 BauGB-AV: (...ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres...)	01.01.2024
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV (...auf einen Stichtag zu beziehen):	01.07.2023 (bei Jahreswerten) 01.04.2023 und 01.10.2023 (bei Halbjahreswerten)

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Nutzung/Grundstücksart	3.8.1.2 Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften, S. 37 - Reihenmittelhäuser - Reihenhäuser - Doppelhaushälften 3.8.1.3 Mehrfamilienhäuser, S. 38 - Dreifamilienhäuser - Mehrfamilienhäuser (mit einem gewerblichen Ertragsanteil unter 20 %) 3.8.1.4 Eigentumswohnungen, S. 40 - Alle Wohnungstypen (inkl. Sondertypen wie DG oder Maisonette) in Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnhochhäuser) mit einem gewerblichen Anteil von maximal 50 %

Räumlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Frankfurt am Main	Stadt, Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main (s. 1.1, S. 7)

Datengrundlage (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

b) Beschreibung der Stichprobe (§ 12 Abs. 6 Nr. 2 ImmoWertV)

Zeitraum	01.01. - 31.12. (Jahreswerte) 01.01. - 30.06. und 01.07. - 31.12. (Halbjahreswerte)

c) Beschreibung der Ermittlungsmethodik (§ 12 Abs. 6 Nr. 3 ImmoWertV)

Grundsätze der Ermittlungsmethodik

Die Indizes werden aus den Mittelwerten der relativen Kaufpreise (€/m² Quadratmeter Wohnfläche + Nutzfläche) aus dem jeweiligen Jahr berechnet. Sie basieren auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der relativen Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Je nach Nutzungsart erfolgt zusätzlich eine Unterteilung nach Lagen und/oder Baujahresklassen (tatsächliches Baujahr).

Es werden nur geeignete Kaufverträge berücksichtigt, Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben werden nicht berücksichtigt.

Statistisches Verfahren

Für die Ermittlung der Indizes wird der Mittelwert der relativen Kaufpreise aus dem aktuellen Jahr mit 100 multipliziert und durch den Mittelwert der relativen Kaufpreise aus 2006 dividiert.

$$\text{Aktueller Index} = \frac{\text{Ø Kaufpreis €/m² (WF + NF)}_{\text{aktueller Jahrgang}}}{\text{Ø Kaufpreis €/m² (WF + NF)}_{2006}} \times 100$$

Extremwertbereinigung

Eine weitere Extremwertbereinigung erfolgt nicht.

d) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten (§ 12 Abs. 6 Nr. 4 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kaufpreise werden um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt. Folgende Wertansätze werden dabei zugrunde gelegt:

1. **Underrent**
   - Wohnungen:
     Zinssatz für die Kapitalisierung = 2,5 %
     Anpassung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (aktuell: 15 % alle 3 Jahre)

2. **Inventar**
   - Sachwertobjekte: gemäß Kaufvertrag, bis max. 50.000 €
   - Ertragswertobjekte: gemäß Kaufvertrag, max. 5.000 € pro Wohneinheit
   - Eigentumswohnungen: wie im Kaufvertrag angegeben

3. **PKW-Stellplätze oder Tiefgaragenplätze**
   Bei Wohnungs- und Teileigentum werden PKW-Stellplätze oder Tiefgaragenplätze bzw. Sondernutzungsrechte vom Kaufpreis abgezogen. Ist kein Preis bekannt, werden unter Berücksichtigung des marktüblichen Mietniveaus und der Kaufpreise für PKW-Stellplätze und Tiefgaragenplätze pauschale Ansätze verwendet:

	Innenstadt*	Sonstiges Stadtgebiet
Garage (Einzelgarage oder Garagenhof)	25.000,- €	18.000,- €
Offener Stellplatz	20.000,- €	12.000,- €
Offener Stellplatz, mit Carport bebaut	22.000,- €	14.000,- €
Tiefgaragenplatz (Einzel-und Mehrfachparker, Parkhaus)	25.000,- €	18.000,- €

*Bez. 1-34 + Westhafen

Wohn-/Nutzfläche

Zur Auswertung der Kaufverträge werden Fragebögen an die Eigentümer versendet. Die zugrunde gelegten Wohn-/Nutzflächen entstammen i.d.R. den Angaben der Käufer. Sie werden auf Plausibilität überprüft, aber nicht exakt nachgerechnet. Für Eigentumswohnungen werden die Wohnflächen der Teilungserklärung entnommen.

e) Sonstige Selektionsparameter zur Bestimmung der Stichprobe mit geeigneten Kaufpreisen (§ 12 Abs. 6 Nr. 5 ImmoWertV)

Selektionsparameter sind über den jeweiligen Tabellen abgedruckt.

4.1.3 Modellbeschreibung Langjährige Indizes, Kapitel 3.8.1.5, S. 43

Die Forschungsgruppe von Professor Moritz Schularick am IfW Kiel, finanziert durch den Exzellenzcluster ECONtribute, hat auf Basis von Kaufpreisdaten des Gutachterausschusses Langzeitindizes (GREIX) entwickelt. Die detaillierten Indexreihen finden sich online unter www.greix.de. Auf der Homepage sind Informationen zur Ermittlungsmethodik einsehbar.

4.2 Modellbeschreibung Bodenrichtwerte, Kapitel 3.8.2, S. 44 ff.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

a) Rahmendaten (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

Stichtag gemäß…	
§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2024 (…ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres…)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	01.01.2024 (…auf einen Stichtag zu beziehen)

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Nutzung/Grundstücksart	Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Die Grundstücksart kann den beschreibenden Merkmalen der Bodenrichtwertzone entnommen werden (s. Legende zum jeweiligen Bodenrichtwertjahrgang im aktuellen Geoinformationssystem).

Räumlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Frankfurt am Main	Stadt, Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main (s. 1.1, S. 7)

Datengrundlage (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

b) Beschreibung der Stichprobe (§ 12 Abs. 6 Nr. 2 ImmoWertV)

Zeitraum	01.01.2022 – 31.12.2023

c) Beschreibung der Ermittlungsmethodik (§ 12 Abs. 6 Nr. 3 ImmoWertV)

Grundsätze der Ermittlungsmethodik

Die Bodenrichtwerte werden auf Basis der Verkäufe von unbebauten Grundstücken und Abrissgrundstücken aus dem unter b) beschriebenen Zeitraum vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main beraten und beschlossen. Die herangezogenen Preise werden um vorliegende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt.

Statistisches Verfahren

Die in der Kaufpreissammlung vorliegenden Transaktionen sind die Grundlage für die Beratung und den Beschluss des Gutachterausschusses. Neben dem relativen Preis €/m² Grundstücksfläche wird auch das Kaufpreis-Richtwert-Verhältnis herangezogen.

Extremwertbereinigung

Eine Extremwertbereinigung erfolgt abhängig von der Datenlage.

d) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten (§ 12 Abs. 6 Nr. 4 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute und fiktive Bodenrichtwertgrundstücke ohne besondere objektspezifische Merkmale.

Bezugseinheit

€/m² Grundstücksfläche

4.3 Modellbeschreibung Liegenschaftszinssätze

4.3.1 Modellbeschreibung Liegenschaftszinssätze Kapitel 3.8.3.1 - 3.8.3.7, S. 50 ff.

a) Rahmendaten (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

Stichtag gemäß...	
§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2024 (...ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres...)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	Mittleres Vertragsdatum (...auf einen Stichtag zu beziehen)

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Nutzung/Grundstücksart	3.8.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude, S. 51 3.8.3.2 Mehrfamilienhaus (Mietwohnung), S. 52 3.8.3.3 Mehrfamilienhaus (gemischt genutzt), S. 53 3.8.3.4 Handel, S. 54 3.8.3.5 Gewerbe, S. 54 3.8.3.6 Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, S. 55 3.8.3.7 Wohnungen (ohne Sondertypen wie DG oder Maisonette), S. 58

Räumlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Frankfurt am Main	Stadt, Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main (s. 1.1, S. 7)

Datengrundlage (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
- Mietspiegel Frankfurt am Main 2022, gültig vom 01.06.2022 bis 31.05.2024
- Gewerbemarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main, Ausgabe 2023 und zurückliegende Jahrgänge
- Büromarktüberblick Jones Lang Lasalle

b) Beschreibung der Stichprobe (§ 12 Abs. 6 Nr. 2 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssatz	Mittelwert, Minimum, Maximum, Median: s. in den jeweiligen Tabellen
Anzahl	s. in den jeweiligen Tabellen
Zeitraum	3.8.3.1 (Büro): 01.01.2022 – 31.12.2023 3.8.3.2 - 3.8.3.7 (alle anderen Nutzungsarten): 01.01.2023 - 31.12.2023
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Standardstufe	s. in den jeweiligen Tabellen, bei Wohnungseigentum nicht erfasst
Ø Restnutzungsdauer	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Jahresreinertrag	s. in den jeweiligen Tabellen
Mittleres Vertragsdatum	s. in den jeweiligen Tabellen

c) Beschreibung der Ermittlungsmethodik (§ 12 Abs. 6 Nr. 3 ImmoWertV)

Grundsätze der Ermittlungsmethodik

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Beachtung der i. d. R. von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt aus geeigneten Kauffällen ermittelt.

Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben werden nicht berücksichtigt.

Statistisches Verfahren

Der Liegenschaftszinssatz wird aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelliegenschaftszinssätzen als arithmetischer Mittel- und Medianwert ermittelt.

Extremwertbereinigung

Ungeeignete und bedingt geeignete Fälle werden nicht berücksichtigt. Die Stichprobe wird extremwertbereinigt, indem mithilfe der Formel „Mittelwert ± Standardabweichung x 1,64-faches σ“ das Konfidenzintervall bestimmt und ein mathematischer Bezug zum Mittelwert geschaffen wird. Damit besteht eine neunzigprozentige Wahrscheinlichkeit, dass der wahre Wert im bestimmten Konfidenzintervall liegt.

Werte, die nicht innerhalb dieses 90%-Vertrauensbereiches liegen, werden als Ausreißer eliminiert. Das Verfahren wird einmalig durchgeführt.

d) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten (§ 12 Abs. 6 Nr. 4 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kaufpreise werden um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt. Folgende Wertansätze werden dabei zugrunde gelegt:

4. **Over-/Underrent**
   - Büro:
     Zinssatz für die Kapitalisierung = 4 %
     Keine Anpassung, Kapitalisierung bis Mietvertragende
   - Wohnungen:
     Zinssatz für die Kapitalisierung = 2,5 %
     Anpassung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (aktuell: 15 % alle 3 Jahre)

5. **Inventar**
   - Sachwertobjekte: gemäß Kaufvertrag, bis max. 50.000 €
   - Ertragswertobjekte: gemäß Kaufvertrag, max. 5.000 € pro Wohneinheit
   - Boardinghäuser, Hotels, Appartements und Mikroappartements: wie im Kaufvertrag angegeben
   - Eigentumswohnungen: wie im Kaufvertrag angegeben

6. **PKW-Stellplätze oder Tiefgaragenplätze**
   Bei Wohnungs- und Teileigentum werden PKW-Stellplätze oder Tiefgaragenplätze bzw. Sondernutzungsrechte vom Kaufpreis abgezogen. Ist kein Preis bekannt, werden unter Berücksichtigung des marktüblichen Mietniveaus und der Kaufpreise für PKW-Stellplätze und Tiefgaragenplätze pauschale Ansätze verwendet:

	Innenstadt*	Sonstiges Stadtgebiet
Garage (Einzelgarage oder Garagenhof)	25.000,- €	18.000,- €
Offener Stellplatz	20.000,- €	12.000,- €
Offener Stellplatz, mit Carport bebaut	22.000,- €	14.000,- €
Tiefgaragenplatz (Einzel- und Mehrfachparker, Parkhaus)	25.000,- €	18.000,- €

*Bez. 1-34 + Westhafen

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden bezogen auf das Kaufdatum nach der Anlage 3 ImmoWertV ermittelt (ab 01.01.2018 zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten).

Bezugseinheit

Prozent [%]

Bodenwert

I.d.R. wird der Bodenrichtwert aus der Bodenrichtwertzone herangezogen, in der das Objekt liegt. Bei abweichender Nutzung wird ein zur Nutzung und Lage passender Bodenrichtwert gewählt. Dieser herangezogene Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten bzw. Regelgrundstücksgrößen objektspezifisch angepasst.

Den Daten der Kaufpreissammlung liegen 2022 und 2023 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 zugrunde. Eine unterjährige Marktanpassung der BRW erfolgt nicht. Für die im Immobilienmarktbericht durchgeführte Auswertung werden die Bodenwerte zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze unabhängig vom Kaufzeitpunkt in einem Tabellenkalkulationsprogramm auf die Bodenrichtwerte 2024 angepasst.

Gesamtnutzungsdauer

3.8.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude	60 Jahre
3.8.3.2 Mehrfamilienhaus (Mietwohnung)	70 Jahre
3.8.3.3 Mehrfamilienhaus (gemischt genutzt)	70 Jahre
3.8.3.4 Handel	
- Banken, Geschäfts- und Warenhäuser	60 Jahre
- Einkaufs- und Verbrauchermärkte	50 Jahre
3.8.3.5 Gewerbe	40 Jahre
3.8.3.6 Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen	70 Jahre
3.8.3.7 Wohnungen (o. Sondertypen wie DG oder Maisonette)	70 Jahre

Grundstücksgröße

3.8.3.1 - 3.8.3.5 Büro u. Verwaltungsgebäude, Mehrfamilienhäuser, Handel, Gewerbe:

Tatsächliche Grundstücksgröße

3.8.3.6 Einfamilienhausgrundstücke:

	Regelgrundstücksgrößen
- Reihenmittelhäuser:	bis 250 m²
- Doppelhaushälften/Reihenendhäuser:	bis 400 m²
- Freistehende Einfamilienhäuser:	bis 550 m²
- Gebiete mit villenartiger Bebauung:	bis 1.000 m²
- Zweifamilienhäuser:	Tatsächliche Grundstücksgröße

Zur Bodenwertermittlung wird bis zur Regelgrundstücksgröße der volle Bodenrichtwert angesetzt. 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 der doppelte Bodenwert der angrenzenden Freizeitgrundstücke in Ansatz gebracht. Diese Hinterlandansätze kommen allerdings nur dann in Betracht, falls keine weitergehende bauliche Nutzung des Grundstückes zulässig ist.

Restnutzungsdauer

3.8.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude,
3.8.3.2, 3.8.3.3 Mehrfamilienhäuser, 3.8.3.4 Handel, 3.8.3.5 Gewerbe

Die Vergabe von Modernisierungspunkten erfolgt auf Basis der Einschätzung der von den Eigentümern (Käufern) zurückgesendeten Fragebögen und aufgrund der der Geschäftsstelle vorliegenden analogen und digitalen Informationen.

3.8.3.6, 3.8.3.7 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Baujahre vor 1950:	pauschal 25 Jahre
Baujahre 1950-1977:	pauschal 30 Jahre
Baujahre ab 1978:	Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) – Registrierjahr – Baujahr

Rohertrag

3.8.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude, 3.8.3.4 Handel, 3.8.3.5 Gewerbe

Auf Basis verschiedener Veröffentlichungen (s. Datengrundlage) wird geprüft, ob die tatsächlichen Mieten marktüblich erzielbar sind. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Miete wird die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten - vor allem Büroobjekte - wird eine Vermietungsphase von bis zu drei Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wird. Over-/Underrentberechnungen erfolgen gemäß den Hinweisen bei den besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmalen. Flächen mit strukturellem Leerstand fließen mit 0,- €/m² Nutzfläche Mietertrag ein. Dennoch erforderliche Bewirtschaftungskosten für diese Flächen werden in Ansatz gebracht.

3.8.3.2, 3.8.3.3 Mehrfamilienhäuser

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird die tatsächliche Miete des jeweiligen Objektes herangezogen. Diese Ist-Mieten werden je nach Vertragsdatum auf Basis des jeweils gültigen Frankfurter Mietspiegels auf Marktüblichkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wird die Ist-Miete angehalten. Bei niedrigen Ist-Mieten werden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und erforderlichenfalls unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt.

Liegt die Miete um mehr als 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wird die Miete fallbezogen auf Mietspiegelmiete plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wird diese Miete zugrunde gelegt. Die durch die HMietBgV eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) finden keine Beachtung.

3.8.3.6, 3.8.3.7 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Es werden unvermietete Objekte für die Auswertung herangezogen. Die Mieten werden auf Basis des Mitspiegels 2022 ermittelt. Angesetzt wird aufgrund von Baualter und Wohnfläche die durchschnittliche Basisnettomiete sowie Zuschläge bzw. Abschläge aufgrund der Wohnlage.
Für Einfamilienhäuser erfolgt ein pauschaler Zuschlag aufgrund von Ausstattung und Beschaffenheit i.H.v. 3,30 €/m² Wohnfläche, bei Eigentumswohnungen beträgt dieser Zuschlag 1,- €/m² Wohnfläche.

Reinertrag

Jährlicher Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

Wohn-/Nutzfläche

Zur Auswertung der Kaufverträge werden Fragebögen an die Eigentümer versendet. Die zugrunde gelegten Wohn-/Nutzflächen entstammen i.d.R. den Angaben der Käufer. Sie werden auf Plausibilität überprüft, aber nicht exakt nachgerechnet. Für Eigentumswohnungen werden die Wohnflächen der Teilungserklärung entnommen.

e) Sonstige Selektionsparameter zur Bestimmung der Stichprobe mit geeigneten Kaufpreisen (§ 12 Abs. 6 Nr. 5 ImmoWertV)

Selektionsparameter sind über den jeweiligen Tabellen abgedruckt.

4.3.2 Modellbeschreibung Liegenschaftszinssätze Spezialimmobilien, Kapitel 3.8.3.8, S. 61

a) Rahmendaten (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

Stichtag gemäß...	
§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2024 (...ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres...)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	01.01.2024

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Nutzung/Grundstücksart	3.8.3.8 s. Kategorien in der Tabelle Liegenschaftszinssätze Spezialimmobilien (Stichtag: 01.01.2024), S. 61

Räumlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Frankfurt am Main	Stadt, Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main (s. 1.1, S. 7)

Datengrundlage (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

- Experten-Befragung
  (Mitglieder des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main)

b) Beschreibung der Stichprobe (§ 12 Abs. 6 Nr. 2 ImmoWertV)

Da es sich um eine Experten-Befragung handelt, liegen den Aussagen keine Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zugrunde.

c) Beschreibung der Ermittlungsmethodik (§ 12 Abs. 6 Nr. 3 ImmoWertV)

Grundsätze der Ermittlungsmethodik

Die befragten Mitglieder des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main werden gebeten, für verschiedenen Kategorien von Spezialimmobilien auf Basis der aufgeführten Anforderungen sowie internen Modell-Spezifikationen Aussagen entweder zu den Liegenschaftszinssätzen (Minimum, Maximum sowie Schwerpunkt) oder zu den Rohertragsfaktoren (Minimum, Maximum sowie Schwerpunkt) zu treffen.
Die eingegangenen Aussagen werden im Rahmen einer jährlichen Sitzung beraten und als Empfehlung (Tabelle S. 61) beschlossen.
Die ebenfalls in der Tabelle aufgeführten Rohertragsfaktoren werden auf Basis des mit den Liegenschaftszinssätzen ermittelten Ertragswertes abgeleitet und auf 0,5 Einheiten gerundet aufgeführt.

Statistisches Verfahren

Die eingegangenen Aussagen zu Liegenschaftszinssätzen bzw. Rohertragsfaktoren werden durch den Gutachterausschuss diskutiert und als Empfehlung beschlossen.

Extremwertbereinigung

Eine Extremwertbereinigung erfolgt aufgrund der Ermittlungsmethodik (Experten-Befragung) nicht.

d) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten (§ 12 Abs. 6 Nr. 4 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die internen Modell-Spezifikationen gehen von Immobilien ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden als Prozentsatz der angenommenen Jahresroherträge angesetzt. Die unterstellten Prozentsätze in den einzelnen Kategorien sind den internen Modell-Spezifikationen in der Tabelle auf Seite 61 zu entnehmen.

Bezugseinheit

Liegenschaftszinssatz:	Prozent [%]
Rohertragsfaktor:	Entfällt, da dimensionslos

Bodenwert

Die unterstellten Bodenrichtwerte bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche sowie die sich mit der Multiplikation der Grundstücksgröße ergebenden Bodenwerte in Euro sind in den internen Modell-Spezifikationen in der Tabelle auf Seite 61 zu entnehmen.

Gesamtnutzungsdauer

Die angenommenen Gesamtnutzungsdauern für die Immobilien in den einzelnen Kategorien sind den internen Modell-Spezifikationen in der Tabelle auf Seite 61 zu entnehmen.

Grundstücksgröße

Die angenommenen Grundstücksgrößen für die Immobilien in den einzelnen Kategorien sind den internen Modell-Spezifikationen in der Tabelle auf Seite 61 zu entnehmen.

Restnutzungsdauer

Die unterstellten Restnutzungsdauern für die Immobilien in den einzelnen Kategorien sind den internen Modell-Spezifikationen in der Tabelle auf Seite 61 zu entnehmen.

Rohertrag

Die unterstellten Monatsmieten bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche sowie die unterstellten Jahresroherträge für die Immobilien in den einzelnen Kategorien sind den internen Modell-Spezifikationen in der Tabelle auf Seite 61 zu entnehmen.

Reinertrag

Jährlicher Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

Nutzfläche

Die unterstellten Nutzflächen für die Immobilien in den einzelnen Kategorien sind den internen Modell-Spezifikationen in der Tabelle auf Seite 61 zu entnehmen.

e) Sonstige beschreibende Parameter (§ 12 Abs. 6 Nr. 5 ImmoWertV)

Die weiteren beschreibenden Parameter sind als Anforderungen bzw. interne Modell-Spezifikationen in den jeweiligen Kategorien, für die die Liegenschaftszinsempfehlungen abgegebenen werden, aufgeführt.

4.4 Modellbeschreibung Gebäudefaktoren, Kapitel 3.8.4, S. 63

a) Rahmendaten

Stichtag gemäß…	
§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2024 (…ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres…)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	Mittleres Vertragsdatum (…auf einen Stichtag zu beziehen)

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Nutzung/Grundstücksart	3.8.4.1 Mehrfamilienhaus (Mietwohnung), S. 63 3.8.4.2 Reihenmittelhäuser, S. 65

Räumlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Frankfurt am Main	Stadt, Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main (s. 1.1, S. 7)

Datengrundlage (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
- Mietspiegel Frankfurt am Main 2022, gültig vom 01.06.2022 bis 31.05.2024

b) Beschreibung der Stichprobe (§ 12 Abs. 6 Nr. 2 ImmoWertV)

Gebäudefaktor	Mittelwert, Minimum, Maximum, Median: s. in den jeweiligen Tabellen
Anzahl	s. in den jeweiligen Tabellen
Zeitraum	01.01.2023 – 31.12.2023
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	s. Gebäudefaktor
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Standardstufe	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Restnutzungsdauer	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Jahresreinertrag	3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser: s. in den jeweiligen Tabellen, 3.8.4.2 Reihenmittelhäuser: nur in Einzelfällen erfasst, nicht dargestellt
Mittleres Vertragsdatum	s. in den jeweiligen Tabellen

c) Beschreibung der Ermittlungsmethodik (§ 12 Abs. 6 Nr. 3 ImmoWertV)

Grundsätze der Ermittlungsmethodik

Der Gebäudefaktor beschreibt das Verhältnis „Bereinigter Kaufpreis“ (Kaufpreis gemäß Vertrag abzüglich der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale) zur „Wohn-/Nutzfläche“.

Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben werden nicht berücksichtigt.

Statistisches Verfahren

Der Gebäudefaktor wird aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelfaktoren als arithmetischer Mittel- und Medianwert aus geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Extremwertbereinigung

Ungeeignete und bedingt geeignete Fälle werden nicht berücksichtigt. Die Stichprobe wird extremwertbereinigt, indem mithilfe der Formel „Mittelwert ± Standardabweichung x 1,64-faches σ“ das Konfidenzintervall bestimmt und ein mathematischer Bezug zum Mittelwert geschaffen wird. Damit besteht eine neunzigprozentige Wahrscheinlichkeit, dass der wahre Wert im bestimmten Konfidenzintervall liegt. Werte, die nicht innerhalb dieses 90%-Vertrauensbereiches liegen, werden als Ausreißer eliminiert. Das Verfahren wird einmalig durchgeführt.

d) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten (§ 12 Abs. 6 Nr. 4 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kaufpreise werden um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt. Folgende Wertansätze werden dabei zugrunde gelegt:

1. **Underrent**
   - Wohnungen:
     Zinssatz für die Kapitalisierung = 2,5 %
     Anpassung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (aktuell: 15 % alle 3 Jahre)
     bezogen auf die einzelnen Wohneinheiten

2. **Inventar**
   - Sachwertobjekte: gemäß Kaufvertrag, bis max. 50.000 €
   - Ertragswertobjekte: gemäß Kaufvertrag, max. 5.000 € pro Wohneinheit

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden bezogen auf das Kaufdatum nach der Anlage 3 ImmoWertV ermittelt (ab 01.01.2018 zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten).

Bezugseinheit

Euro pro m² Wohnfläche [€/m²]

Gesamtnutzungsdauer

3.8.4.1 Mehrfamilienhaus (Mietwohnung)	70 Jahre
3.8.4.2 Reihenmittelhäuser	70 Jahre

Restnutzungsdauer

Die Vergabe von Modernisierungspunkten erfolgt auf Basis der Einschätzung der von den Eigentümern (Käufern) zurückgesendeten Fragebögen und aufgrund der der Geschäftsstelle vorliegenden analogen und digitalen Informationen.

Rohertrag

3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird die tatsächliche Miete des jeweiligen Objektes herangezogen. Diese Ist-Mieten werden je nach Vertragsdatum auf Basis des jeweils gültigen Frankfurter Mietspiegels auf Marktüblichkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wird die Ist-Miete angehalten. Bei niedrigen Ist-Mieten werden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und erforderlichenfalls unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt.

Liegt die Miete um mehr als 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wird die Miete fallbezogen auf Mietspiegelmiete plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wird diese Miete zugrunde gelegt. Die durch die HMietBgV eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) finden keine Beachtung.

3.8.4.2 Reihenmittelhäuser

Bei Reihenmittelhäusern wird der Ertrag nur bei tatsächlicher Vermietung in der Kaufpreissammlung erfasst, es handelt sich um Einzelfälle. Vermietete Reihenmittelhäuser werden nicht zur Ermittlung des Gebäudefaktors herangezogen.

Reinertrag

Jährlicher Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

Wohn-/Nutzfläche

Zur Auswertung der Kaufverträge werden Fragebögen an die Eigentümer versendet. Die zugrunde gelegten Wohn-/Nutzflächen entstammen i.d.R. den Angaben der Käufer. Sie werden auf Plausibilität überprüft, aber nicht exakt nachgerechnet.

e) Sonstige Selektionsparameter zur Bestimmung der Stichprobe mit geeigneten Kaufpreisen (§ 12 Abs. 6 Nr. 5 ImmoWertV)

Selektionsparameter sind über den jeweiligen Tabellen abgedruckt.

4.5 Modellbeschreibung Ertragsfaktoren, Kapitel 3.8.5, S. 67

a) Rahmendaten

Stichtag gemäß…	
§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2024 (…ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres…)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	Mittleres Vertragsdatum (…auf einen Stichtag zu beziehen)

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Nutzung/Grundstücksart	3.8.5.1 Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger, S. 67 - Mehrfamilienhaus (Mietwohnung) - Mehrfamilienhaus (gemischt genutzt) - Büro- und Verwaltungsgebäude 3.8.5.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre, S. 69: - Mehrfamilienhaus (Mietwohnung) - Mehrfamilienhaus (gemischt genutzt) - Büro- und Verwaltungsgebäude 3.8.5.3 Einfamilienwohnhäuser, S. 70: - Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen 3.8.5.4 Wohnungseigentum, S. 73: - Wohnungen (wie Mietwohnung, ohne Sondertypen wie Maisonette, Penthouse, etc.) 3.8.5.5 Mehrfamilienhäuser lagebezogen und nach Baualtersstufe, S. 76: - Mehrfamilienhäuser

Räumlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Frankfurt am Main	Stadt, Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main (s. 1.1, S. 7)

Datengrundlage (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
- Mietspiegel Frankfurt am Main 2022, gültig vom 01.06.2022 bis 31.05.2024
- Gewerbemarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main, Ausgabe 2023
- Büromarktüberblick Jones Lang Lasalle

b) Beschreibung der Stichprobe (§ 12 Abs. 6 Nr. 2 ImmoWertV)

Ertragsfaktor	Mittelwert, Minimum, Maximum, Median: s. in den jeweiligen Tabellen
Anzahl	s. in den jeweiligen Tabellen
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Standardstufe	s. in den jeweiligen Tabellen, bei Wohnungseigentum nicht erfasst
Ø Restnutzungsdauer	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Jahresreinertrag	s. in den jeweiligen Tabellen
Mittleres Vertragsdatum	s. in den jeweiligen Tabellen

c) Beschreibung der Ermittlungsmethodik (§ 12 Abs. 6 Nr. 3 ImmoWertV)

Grundsätze der Ermittlungsmethodik

3.8.5.1 Büro- und Verwaltungsgebäude, Mehrfamilienhäuser (Wohnen und gemischt genutzt) Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger
3.8.5.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre
3.8.5.5 Mehrfamilienhäuser lagebezogen und nach Baualtersstufe

Der Ertragsfaktor wird unter Beachtung der i. d. R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt aus geeigneten Kauffällen ermittelt.

3.8.5.3 Einfamilienwohnhäuser, 3.8.5.4 Eigentumswohnungen

Der Ertragsfaktor wird aus unvermieteten Objekten unter Annahme fiktiver Mieten auf Basis des Mietspiegels 2022 unter Beachtung von Baualter, Wohnfläche, Wohnlage und einem Standardzuschlag für die Ausstattung ermittelt.

Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben werden nicht berücksichtigt.

Statistisches Verfahren

Der Ertragsfaktor wird aus den zu jedem geeigneten Kaufpreis errechneten Einzelfaktoren als arithmetischer Mittel- und Medianwert ermittelt.

Extremwertbereinigung

Ungeeignete und bedingt geeignete Fälle werden nicht berücksichtigt. Die Stichprobe wird extremwertbereinigt, indem mithilfe der Formel „Mittelwert ± Standardabweichung x 1,64-faches σ“ das Konfidenzintervall bestimmt und ein mathematischer Bezug zum Mittelwert geschaffen wird. Damit besteht eine neunzigprozentige Wahrscheinlichkeit, dass der wahre Wert im bestimmten Konfidenzintervall liegt. Werte, die nicht innerhalb dieses 90%-Vertrauensbereiches liegen, werden als Ausreißer eliminiert. Das Verfahren wird einmalig durchgeführt.

d) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten (§ 12 Abs. 6 Nr. 4 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kaufpreise werden um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt. Folgende Wertansätze werden dabei zugrunde gelegt:

1. **Over-/Underrent**
   - Büro:
     Zinssatz für die Kapitalisierung = 4 %
     Keine Anpassung, Kapitalisierung bis Mietvertragende
   - Wohnungen:
     Zinssatz für die Kapitalisierung = 2,5 %
     Anpassung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (aktuell: 15 % alle 3 Jahre)

2. **Inventar**
   - Sachwertobjekte: gemäß Kaufvertrag, bis max. 50.000 €
   - Ertragswertobjekte: gemäß Kaufvertrag, max. 5.000 € pro Wohneinheit
   - Eigentumswohnungen: wie im Kaufvertrag angegeben

3. **PKW-Stellplätze oder Tiefgaragenplätze**
   Bei Wohnungs- und Teileigentum werden PKW-Stellplätze oder Tiefgaragenplätze bzw. Sondernutzungsrechte vom Kaufpreis abgezogen. Ist kein Preis bekannt, werden unter Berücksichtigung des marktüblichen Mietniveaus und der Kaufpreise für PKW-Stellplätze und Tiefgaragenplätze pauschale Ansätze verwendet:

	Innenstadt*	Sonstiges Stadtgebiet
Garage (Einzelgarage oder Garagenhof)	25.000,- €	18.000,- €
Offener Stellplatz	20.000,- €	12.000,- €
Offener Stellplatz, mit Carport bebaut	22.000,- €	14.000,- €
Tiefgaragenplatz (Einzel- und Mehrfachparker, Parkhaus)	25.000,- €	18.000,- €

*Bez. 1-34 + Westhafen

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden bezogen auf das Kaufdatum nach der Anlage 3 ImmoWertV ermittelt (ab 01.01.2018 zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten).

Bezugseinheit

Entfällt, da dimensionslos

Gesamtnutzungsdauer

3.8.5.1 Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger	
- Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	70 Jahre
- Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	70 Jahre
- Büro- und Verwaltungsgebäude	60 Jahre
3.8.5.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre	
- Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	70 Jahre
- Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	70 Jahre
- Büro- und Verwaltungsgebäude	60 Jahre
3.8.5.3 Einfamilienwohnhäuser	
- Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen	70 Jahre

3.8.5.4 Wohnungseigentum	
- Wohnungen (wie Mietwohnung, ohne Sondertypen wie Maisonette, Penthouse, etc.)	70 Jahre
3.8.5.5 Mehrfamilienhäuser lagebezogen und nach Baualtersstufe	70 Jahre

Restnutzungsdauer

3.8.5.1, 3.8.5.2 Büro- und Verwaltungsgebäude, Mehrfamilienhäuser (Wohnen und gemischt genutzt)
3.8.5.5 Mehrfamilienhäuser lagebezogen und nach Baualtersstufe

Die Vergabe von Modernisierungspunkten erfolgt auf Basis der Einschätzung der von den Eigentümern (Käufern) zurückgesendeten Fragebögen und aufgrund der der Geschäftsstelle vorliegenden analogen und digitalen Informationen.

3.8.5.3 Einfamilienhäuser, 3.8.5.4 Wohnungseigentum

Baujahre vor 1950:	pauschal 25 Jahre
Baujahre 1950-1977:	pauschal 30 Jahre
Baujahre ab 1978:	Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) – Registrierjahr – Baujahr

Rohertrag

3.8.5.1, 3.8.5.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Auf Basis verschiedener Veröffentlichungen (s. Datengrundlage) wird geprüft, ob die tatsächlichen Mieten marktüblich erzielbar sind. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Miete wird die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten - vor allem Büroobjekte - wird eine Vermietungsphase von bis zu drei Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wird. Over-/Underrentberechnungen erfolgen gemäß den Hinweisen bei den besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmalen. Flächen mit strukturellem Leerstand fließen mit 0,- €/m² Nutzfläche Mietertrag ein. Dennoch erforderliche Bewirtschaftungskosten für diese Flächen werden in Ansatz gebracht.

3.8.5.1, 3.8.5.2 Mehrfamilienhäuser (Wohnen und gemischt genutzt),
3.8.5.5 Mehrfamilienhäuser lagebezogen und nach Baualtersstufe

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird die tatsächliche Miete des jeweiligen Objektes herangezogen. Diese Ist-Mieten werden je nach Vertragsdatum auf Basis des jeweils gültigen Frankfurter Mietspiegels auf Marktüblichkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wird die Ist-Miete angehalten. Bei niedrigen Ist-Mieten werden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und erforderlichenfalls unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt.

Liegt die Miete um mehr als 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wird die Miete fallbezogen auf Mietspiegelmiete plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wird diese Miete zugrunde gelegt. Die durch die HMietBgV eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) finden keine Beachtung.

3.8.5.3 Einfamilienhäuser, 3.8.5.4 Wohnungseigentum

Es werden unvermietete Objekte für die Auswertung herangezogen. Die Mieten werden auf Basis des Mitspiegels 2022 ermittelt. Angesetzt wird aufgrund von Baualter und Wohnfläche die durchschnittliche Basisnettomiete sowie Zuschläge bzw. Abschläge aufgrund der Wohnlage.
Für Einfamilienhäuser erfolgt ein pauschalter Zuschlag aufgrund von Ausstattung und Beschaffenheit i.H.v. 3,30 €/m² Wohnfläche, bei Eigentumswohnungen beträgt dieser Zuschlag 1,- €/m² Wohnfläche.

Reinertrag

Jährlicher Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

Wohn-/Nutzfläche

Zur Auswertung der Kaufverträge werden Fragebögen an die Eigentümer versendet. Die zugrunde gelegten Wohn-/Nutzflächen entstammen i.d.R. den Angaben der Käufer. Sie wurden auf Plausibilität überprüft, aber nicht exakt nachgerechnet. Für Eigentumswohnungen werden die Wohnflächen der Teilungserklärung entnommen.

e) Sonstige Selektionsparameter zur Bestimmung der Stichprobe mit geeigneten Kaufpreisen (§ 12 Abs. 6 Nr. 5 ImmoWertV)

Selektionsparameter sind über den jeweiligen Tabellen abgedruckt.

4.6 Modellbeschreibung Sachwertfaktoren, Kapitel 3.8.6, S. 79

a) Rahmendaten

Stichtag gemäß…	
§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2024 (…ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres…)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	Mittleres Vertragsdatum (…auf einen Stichtag zu beziehen)

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Nutzung/Grundstücksart	3.8.6.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, S. 80 3.8.6.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, S. 81 3.8.6.3 Reihenmittelhäuser, S. 82 3.8.6.4 Alle Einfamilienhausnutzungen, S. 83 3.8.6.5 Mehrfamilienhäuser, Dreifamilienhäuser, Stadthäuser, Wohn- und Geschäftshäuser mit max. 19 % Gewerbeanteil, S. 84 ff.

Räumlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Frankfurt am Main	Stadt, Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main (s. 1.1, S. 7)

Datengrundlage (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
- Mietspiegel Frankfurt am Main 2022, gültig vom 01.06.2022 bis 31.05.2024

b) Beschreibung der Stichprobe (§ 12 Abs. 6 Nr. 2 ImmoWertV)

Sachwertfaktor	Mittelwert s. in den jeweiligen Tabellen
Anzahl	s. in den jeweiligen Tabellen
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	s. in den jeweiligen Tabellen (Ø Gebäudefaktor)
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Standardstufe	3.8.6.1-3.8.6.4: nicht angegeben, 3.8.6.5: s. Tabelle
Ø Restnutzungsdauer	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Jahresreinertrag	3.8.6.1-3.8.6.4: nicht angegeben, 3.8.6.5: s. Tabelle
Mittleres Vertragsdatum	s. in den jeweiligen Tabellen

c) Beschreibung der Ermittlungsmethodik (§ 12 Abs. 6 Nr. 3 ImmoWertV)

Grundsätze der Ermittlungsmethodik

Der Sachwertfaktor im Eigenheimbereich wird aus geeigneten Kauffällen ermittelt und beschreibt das Verhältnis „Bereinigter Kaufpreis“ (Kaufpreis gemäß Vertrag abzüglich der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale) zu „Vorläufigem Sachwert“. Der vorläufige Sachwert inkl. der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der NHK 2010 ohne Regionalfaktor und mit linearer Alterswertminderung ermittelt. Es wird der zum Vertragszeitpunkt zuletzt veröffentlichte Baupreisindex (auf 2010 = 100 umindexiert) verwendet. Die Sachwertfaktoren werden nach den Vorgaben der Leitfäden Hessen dargestellt. Abweichend davon werden sie lagebezogen aufgeführt, da für eine Darstellung nach den vorgegebenen Bodenrichtwertbereichen (Spannen) nicht genügend Daten vorliegen.

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

Das angegebene Bestimmtheitsmaß (R^2) beschreibt die Abhängigkeit zwischen vorläufigem Sachwert und Sachwertfaktor. Bei vielen Teilmärkten zeigt sich eine Punktwolke, so dass eine Abhängigkeit zwischen vorläufigem Sachwert und Sachwertfaktor schwer ableitbar ist. Es ist zu prüfen, ob ein Heranziehen des Mittelwertes nicht sachgerechter ist.

Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben werden nicht berücksichtigt.

Statistisches Verfahren

Der Sachwertfaktor wird aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelsachwertfaktoren als arithmetischer Mittelwert ermittelt. Die in der Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren errechnen sich über eine Potenzfunktionstrendlinie basierend auf errechneten Einzelsachwertfaktoren von Kaufpreisen.

Extremwertbereinigung

Ungeeignete und bedingt geeignete Fälle werden nicht berücksichtigt. Die Stichprobe wird extremwertbereinigt, indem mithilfe der Formel „Mittelwert ± Standardabweichung x 1,64-faches σ“ das Konfidenzintervall bestimmt und ein mathematischer Bezug zum Mittelwert geschaffen wird. Damit besteht eine neunzigprozentige Wahrscheinlichkeit, dass der wahre Wert im bestimmten Konfidenzintervall liegt. Werte, die nicht innerhalb dieses 90%-Vertrauensbereiches liegen, werden als Ausreißer eliminiert. Das Verfahren wird einmalig durchgeführt.

d) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten (§ 12 Abs. 6 Nr. 4 ImmoWertV)

Bauliche Außenanlagen und Sonstige Anlagen

Außenanlagen wurden abhängig von Gebäudetyp und Grundstücksgröße in Ansatz gebracht:

- **Reihenmittelhäuser** bis 250 m² Grundstücksgröße:
  3 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
- **Reihenendhäuser/Doppelhäuser** bis 400 m² Grundstücksgröße:
  4 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
- **Freistehende Einfamilienhäuser, Villen**:
  5 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
- **Ertragsobjekte**:
  5 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kaufpreise werden um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt. Folgende Wertansätze werden dabei zugrunde gelegt:

1. **Underrent**
   - Wohnungen:
     Zinssatz für die Kapitalisierung = 2,5 %
     Anpassung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (aktuell: 15 % alle 3 Jahre)

2. **Inventar**
   - Sachwertobjekte: gemäß Kaufvertrag, bis max. 50.000 €
   - Ertragswertobjekte: gemäß Kaufvertrag, max. 5.000 € pro Wohneinheit

Bezugseinheit

Entfällt, da dimensionslos

Bodenwert

I.d.R. wird der Bodenrichtwert aus der Bodenrichtwertzone herangezogen, in der das Objekt liegt. Bei abweichender Nutzung wird ein zur Nutzung und Lage passender Bodenrichtwert gewählt. Dieser herangezogene Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten bzw. Regelgrundstücksgrößen objektspezifisch angepasst.

Den Daten der Kaufpreissammlung liegen 2022 und 2023 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 zugrunde. Eine unterjährige Marktanpassung der BRW erfolgt nicht. Für die im Immobilienmarktbericht durchgeführte Auswertung werden die Bodenwerte zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze unabhängig vom Kaufzeitpunkt in einem Tabellenkalkulationsprogramm auf die Bodenrichtwerte 2024 angepasst.

Gesamtnutzungsdauer

3.8.6.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen	70 Jahre
3.8.6.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	70 Jahre
3.8.6.3 Reihenmittelhäuser	70 Jahre
3.8.6.4 Alle Einfamilienhausnutzungen	70 Jahre
3.8.6.5 Dreifamilienhäuser, Stadthäuser, Mehrfamilienhäuser mit weniger als 20 % Gewerbeanteil	70 Jahre

Grundstücksgröße

3.8.6.1 - 3.8.6.4 Einfamilienhausgrundstücke:

	Regelgrundstücksgrößen
- Reihenmittelhäuser:	bis 250 m²
- Doppelhaushälften/Reihenendhäuser:	bis 400 m²
- Freistehende Einfamilienhäuser:	bis 550 m²
- Gebiete mit villenartiger Bebauung:	bis 1.000 m²
- Zweifamilienhäuser:	Tatsächliche Grundstücksgröße

Zur Bodenwertermittlung wird bis zur Regelgrundstücksgröße der volle Bodenrichtwert angesetzt. 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 der doppelte Bodenwert der angrenzenden Freizeitgrundstücke in Ansatz gebracht. Diese Hinterlandansätze kommen allerdings nur dann in Betracht, falls keine weitergehende bauliche Nutzung des Grundstückes zulässig ist.

3.8.6.5 Mehrfamilienhäuser

Tatsächliche Grundstücksgröße

Restnutzungsdauer

Die Vergabe von Modernisierungspunkten erfolgt auf Basis der Einschätzung der von den Eigentümern (Käufern) zurückgesendeten Fragebögen und aufgrund der der Geschäftsstelle vorliegenden analogen und digitalen Informationen.

Wohn-/Nutzfläche

Zur Auswertung der Kaufverträge werden Fragebögen an die Eigentümer versendet. Die zugrunde gelegten Wohn-/Nutzflächen entstammen i.d.R. den Angaben der Käufer. Sie werden auf Plausibilität überprüft, aber nicht exakt nachgerechnet.

e) Sonstige Selektionsparameter zur Bestimmung der Stichprobe mit geeigneten Kaufpreisen (§ 12 Abs. 6 Nr. 5 ImmoWertV)

Selektionsparameter sind über den jeweiligen Tabellen abgedruckt.

4.7 Modellbeschreibung Erbbaurechtsfaktoren / Erbbaurechtskoeffizienten, Kapitel 3.8.7, S. 87

a) Rahmendaten

Stichtag gemäß...	
§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2024 (...ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres...)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	Mittleres Vertragsdatum (...auf einen Stichtag zu beziehen)

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Nutzung/Grundstücksart	3.8.7.1 - 3.8.7.4, S. 90 ff: Alle Eigenheimnutzungen, Festlegung der Siedlungsgebiete nach M 84 vom 22.04.2016 (Beschlussausfertigung 26.11.2019)

Räumlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Frankfurt am Main	Stadt, Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main (s. 1.1, S. 7)

Datengrundlage (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
- Mietspiegel Frankfurt am Main 2022, gültig vom 01.06.2022 bis 31.05.2024

b) Beschreibung der Stichprobe (§ 12 Abs. 6 Nr. 2 ImmoWertV)

Erbbaurechtsfaktor / Erbbaurechtskoeffizient	Keine Einzelwerte dargestellt
Anzahl	s. in den Beschreibungen der Kapitel 3.8.7.1-4
Zeitraum	01.01.2022 – 31.12.2023
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	nicht dargestellt
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	nicht dargestellt
Ø Standardstufe	nicht dargestellt
Ø Restnutzungsdauer	nicht dargestellt
Ø Jahresreinertrag	nicht dargestellt
Mittleres Vertragsdatum	s. in den Beschreibungen der Kapitel 3.8.7.1-4

c) Beschreibung der Ermittlungsmethodik (§ 12 Abs. 6 Nr. 3 ImmoWertV)

Grundsätze der Ermittlungsmethodik

Der finanzmathematische Wert wird entsprechend § 50 ImmoWertV abgeleitet. Zur Berechnung der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbaren Erbbauzins werden 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) vor. Für jeden Quadratmeter der darüberhinausgehenden Fläche (Gartenland) werden 10 % des Erbbauzinses pro Quadratmeter Bauland angesetzt.

Für Siedlungsgebiete werden ggf. abweichende Ablaufzeiten der Erbbauverträge festgelegt, damit in den Siedlungsgebieten ein einheitliches Ablaufdatum sichergestellt ist. Der Erbbauzins in geschlossenen Siedlungsgebieten wird 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 wird die Differenz aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens (3,5 % des Bodenwertes unter Beachtung der Regelgrundstücksgrößen des Gutachterausschusses) und dem zuvor beschriebenen künftigen Erbbauzins gebildet. Diese Differenz wird mit 3,5 % über die angepasste Ablaufzeit kapitalisiert. Bei der Auswertung wird unterstellt, dass die Anpassung der Erbbauverträge entsprechend des Magistratsbeschlusses M84 erfolgt.

Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben werden nicht berücksichtigt.

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

Der Wert des fiktiven Volleigentums wird auf der Grundlage der NHK 2010 ohne Regionalfaktor, mit angepasstem Baupreisindex und mit linearer Alterswertminderung ermittelt. Aufgrund der geringen Fallzahlen wird nicht zwischen den Lagestufen und den einzelnen Gebäudetypen (freistehende Gebäude, Doppelhäuser, Reihenhäuser) unterschieden. Verkäufe in sehr guten Lagen dienen lediglich der Illustration und sind nicht in die Ermittlung eingeflossen.

Für die Ermittlung des fiktiven Volleigentums wird unabhängig von der Lage und dem Gebäudetyp ein einheitlicher Sachwertfaktor in Höhe von 1,5 angesetzt.

Statistisches Verfahren

Die **Erbbaurechtsfaktoren** werden als Punktwolke im Verhältnis „Finanzmathematischer Wert / Bereinigter Kaufpreis“ (Kaufpreis gemäß Vertrag abzüglich der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale) bzw. „Finanzmathematischer Wert / Erbbaurechtsfaktor“ dargestellt.

Die **Erbbaurechtskoeffizienten** werden als Punktwolke im Verhältnis „Wert des fiktiven Volleigentums / Bereinigter Kaufpreis“ (Kaufpreis gemäß Vertrag abzüglich der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale) bzw. „Wert des fiktiven Volleigentums / Erbbaurechtskoeffizient“ dargestellt.

Aus den einzelnen Erbbaurechtsfaktoren und –koeffizienten wird über den Trend die Formel zur Berechnung der einzelnen dargestellten Erbbaurechtsfaktoren und –koeffizienten ermittelt.

Extremwertbereinigung

Ungeeignete und bedingt geeignete Fälle werden nicht berücksichtigt. Die Stichprobe wird extremwertbereinigt, indem mithilfe der Formel „Mittelwert ± Standardabweichung x 1,64-faches σ“ das Konfidenzintervall bestimmt und ein mathematischer Bezug zum Mittelwert geschaffen wird. Damit besteht eine neunzigprozentige Wahrscheinlichkeit, dass der wahre Wert im bestimmten Konfidenzintervall liegt. Werte, die nicht innerhalb dieses 90%-Vertrauensbereiches liegen, werden als Ausreißer eliminiert. Das Verfahren wird einmalig durchgeführt.

d) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten (§ 12 Abs. 6 Nr. 4 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kaufpreise werden um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt. Folgende Wertansätze werden dabei zugrunde gelegt:

1. **Inventar**
   - Sachwertobjekte: gemäß Kaufvertrag, bis max. 50.000 €

Bezugseinheit

Entfällt, da dimensionslos

Bodenwert

I.d.R. wird der Bodenrichtwert aus der Bodenrichtwertzone herangezogen, in der das Objekt liegt. Bei abweichender Nutzung wird ein zur Nutzung und Lage passender Bodenrichtwert gewählt. Dieser herangezogene Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten bzw. Regelgrundstücksgrößen objektspezifisch angepasst.

Den Daten der Kaufpreissammlung liegen 2022 und 2023 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 zugrunde. Eine unterjährige Marktanpassung der BRW erfolgt nicht. Für die im Immobilienmarktbericht durchgeführte Auswertung werden die Bodenwerte zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze unabhängig vom Kaufzeitpunkt in einem Tabellenkalkulationsprogramm auf die Bodenrichtwerte 2024 angepasst.

Gesamtnutzungsdauer

Alle Eigenheimnutzungen	70 Jahre

Grundstücksgröße

Einfamilienhausgrundstücke:

	Regelgrundstücksgrößen
- Reihenmittelhäuser:	bis 250 m²
- Doppelhaushälften/Reihenendhäuser:	bis 400 m²
- Freistehende Einfamilienhäuser:	bis 550 m²
- Gebiete mit villenartiger Bebauung:	bis 1.000 m²
- Zweifamilienhäuser:	Tatsächliche Grundstücksgröße

Zur Bodenwertermittlung wird bis zur Regelgrundstücksgröße der volle Bodenrichtwert angesetzt. 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 der doppelte Bodenwert der angrenzenden Freizeitgrundstücke in Ansatz gebracht. Diese Hinterlandansätze kommen allerdings nur dann in Betracht, falls keine weitergehende bauliche Nutzung des Grundstückes zulässig ist.

Restnutzungsdauer

Die Vergabe von Modernisierungspunkten erfolgt auf Basis der Einschätzung der von den Eigentümern (Käufern) zurückgesendeten Fragebögen und aufgrund der der Geschäftsstelle vorliegenden analogen und digitalen Informationen.

Sachwertfaktor

Einheitlich verwendeter Sachwertfaktor: 1,5

Wohn-/Nutzfläche

Zur Auswertung der Kaufverträge werden Fragebögen an die Eigentümer versendet. Die zugrunde gelegten Wohn-/Nutzflächen entstammen i.d.R. den Angaben der Käufer. Sie werden auf Plausibilität überprüft, aber nicht exakt nachgerechnet.

e) Sonstige Selektionsparameter zur Bestimmung der Stichprobe mit geeigneten Kaufpreisen (§ 12 Abs. 6 Nr. 5 ImmoWertV)

Selektionsparameter sind über den jeweiligen Tabellen abgedruckt.

4.8 Modellbeschreibung Nettoanfangsrenditen, Kapitel 3.8.8, S. 95

a) Rahmendaten

Stichtag gemäß…	
§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2024 (…ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres…)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	Mittleres Vertragsdatum (…auf einen Stichtag zu beziehen)

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Nutzung/Grundstücksart	Ohne Berücksichtigung der Lagen: 3.8.8.1 Büro, Handel, Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe und mit Gewerbe), S. 95 Unterteilt nach Lagen: 3.8.8.1.3 Mehrfamilienhäuser, Reines Wohnen, lagebezogen, S. 97 3.8.8.1.4 Mehrfamilienhäuser, gemischtes Wohnen, lagebezogen, S. 98 3.8.8.2 Einfamilienhäuser, lagebezogen, S. 99 3.8.8.3 Wohnungseigentum, lagebezogen, S. 102

Räumlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)	
Frankfurt am Main	Stadt, Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main (s. 1.1, S. 7)

Datengrundlage (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
- Mietspiegel Frankfurt am Main 2022, gültig vom 01.06.2022 bis 31.05.2024
- Gewerbemarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main, Ausgabe 2023
- Büromarktüberblick Jones Lang Lasalle

b) Beschreibung der Stichprobe (§ 12 Abs. 6 Nr. 2 ImmoWertV)

Nettoanfangsrendite	Mittelwert, Minimum, Maximum, Median: s. in den jeweiligen Tabellen
Anzahl	s. in den jeweiligen Tabellen
Zeitraum	01.01.2023 – 31.12.2023
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Standardstufe	s. in den jeweiligen Tabellen, bei Wohnungseigentum nicht erfasst
Ø Restnutzungsdauer	s. in den jeweiligen Tabellen
Ø Jahresreinertrag	s. in den jeweiligen Tabellen
Mittleres Vertragsdatum	s. in den jeweiligen Tabellen

c) Beschreibung der Ermittlungsmethodik (§ 12 Abs. 6 Nr. 3 ImmoWertV)

Grundsätze der Ermittlungsmethodik

Die Nettoanfangsrendite (NAR) stellt die Verzinsung des Kaufpreises im ersten Jahr dar und berechnet sich wie folgt:

$$NAR = 100 \times \frac{\text{Reinertrag lt. Vertragsmiete}}{\text{Kaufpreis lt. Vertrag inkl. Erwerbsnebenkosten}}$$

Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben werden nicht berücksichtigt.

Statistisches Verfahren

Die Nettoanfangsrendite wird aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Nettoanfangsrenditen als arithmetischer Mittel- und Medianwert ermittelt.

Extremwertbereinigung

Ungeeignete und bedingt geeignete Fälle werden nicht berücksichtigt. Die Stichprobe wird extremwertbereinigt, indem mithilfe der Formel „Mittelwert ± Standardabweichung x 1,64-faches σ“ das Konfidenzintervall bestimmt und ein mathematischer Bezug zum Mittelwert geschaffen wird. Damit besteht eine neunzigprozentige Wahrscheinlichkeit, dass der wahre Wert im bestimmten Konfidenzintervall liegt. Werte, die nicht innerhalb dieses 90%-Vertrauensbereiches liegen, werden als Ausreißer eliminiert. Das Verfahren wird einmalig durchgeführt.

d) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten (§ 12 Abs. 6 Nr. 4 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kaufpreise werden um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt. Folgende Wertansätze werden dabei zugrunde gelegt:

1. **Over-/Underrent**
   - Büro:
     Zinssatz für die Kapitalisierung = 4 %
     Keine Anpassung, Kapitalisierung bis Mietvertragende
   - Wohnungen:
     Zinssatz für die Kapitalisierung = 2,5 %
     Anpassung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (aktuell: 15 % alle 3 Jahre)

2. **Inventar**
   - Sachwertobjekte: gemäß Kaufvertrag, bis max. 50.000 €
   - Ertragswertobjekte: gemäß Kaufvertrag, max. 5.000 € pro Wohneinheit
   - Eigentumswohnungen: wie im Kaufvertrag angegeben

3. **PKW-Stellplätze oder Tiefgaragenplätze**
   Bei Wohnungs- und Teileigentum werden PKW-Stellplätze oder Tiefgaragenplätze bzw. Sondernutzungsrechte vom Kaufpreis abgezogen. Ist kein Preis bekannt, werden unter Berücksichtigung des marktüblichen Mietniveaus und der Kaufpreise für PKW-Stellplätze und Tiefgaragenplätze pauschale Ansätze verwendet:

	Innenstadt*	Sonstiges Stadtgebiet
Garage (Einzelgarage oder Garagenhof)	25.000,- €	18.000,- €
Offener Stellplatz	20.000,- €	12.000,- €
Offener Stellplatz, mit Carport bebaut	22.000,- €	14.000,- €
Tiefgaragenplatz (Einzel- und Mehrfachparker, Parkhaus)	25.000,- €	18.000,- €

*Bez. 1-34 + Westhafen

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden bezogen auf das Kaufdatum nach der Anlage 3 ImmoWertV ermittelt (ab 01.01.2018 zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten).

Bezugseinheit

Prozent [%]

Bodenwert

I.d.R. wird der Bodenrichtwert aus der Bodenrichtwertzone herangezogen, in der das Objekt liegt. Bei abweichender Nutzung wird ein zur Nutzung und Lage passender Bodenrichtwert gewählt. Dieser herangezogene Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten bzw. Regelgrundstücksgrößen objektspezifisch angepasst.

Den Daten der Kaufpreissammlung liegen 2022 und 2023 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 zugrunde. Eine unterjährige Marktanpassung der BRW erfolgt nicht. Für die im Immobilienmarktbericht durchgeführte Auswertung werden die Bodenwerte unabhängig vom Kaufzeitpunkt in einem Tabellenkalkulationsprogramm auf die Bodenrichtwerte 2024 angepasst.

Erwerbsnebenkosten

Leerstand wird mit 0 €/m² berücksichtigt (Ausnahme: Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser)
Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht umlegbaren Nebenkosten:
- Erwerbsnebenkosten bis 2021: 10 %
- Erwerbsnebenkosten ab 2022: 11 % (6 % Grunderwerbsteuer, 3,5 % Makler, 1,5 % Notar/Grundbuch)

Gesamtnutzungsdauer

3.8.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude	60 Jahre
3.8.3.2 Mehrfamilienhaus (Mietwohnung)	70 Jahre
3.8.3.3 Mehrfamilienhaus (gemischt genutzt)	70 Jahre
3.8.3.4 Handel	60 Jahre
3.8.3.5 Gewerbe	40 Jahre
3.8.3.6 Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen	70 Jahre
3.8.3.7 Wohnungen (o. Sondertypen wie DG oder Maisonette)	70 Jahre

Grundstücksgröße

3.8.8.1 Büro- und Verwaltungsgebäude, Handel, Mehrfamilienhäuser (Mietwohnung), Mehrfamilienhaus (gemischt genutzt):

Tatsächliche Grundstücksgröße

3.8.8.2 Einfamilienhausgrundstücke:

	Regelgrundstücksgrößen
- Reihenmittelhäuser:	bis 250 m²
- Doppelhaushälften/Reihenendhäuser:	bis 400 m²
- Freistehende Einfamilienhäuser:	bis 550 m²
- Gebiete mit villenartiger Bebauung:	bis 1.000 m²
- Zweifamilienhäuser:	Tatsächliche Grundstücksgröße

Zur Bodenwertermittlung wird bis zur Regelgrundstücksgröße der volle Bodenrichtwert angesetzt. 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 der doppelte Bodenwert der angrenzenden Freizeitgrundstücke in Ansatz gebracht. Diese Hinterlandansätze kommen allerdings nur dann in Betracht, falls keine weitergehende bauliche Nutzung des Grundstückes zulässig ist.

Restnutzungsdauer

3.8.8.1 Büronutzung, Handel, Mehrfamilienhäuser (reines Wohnen und gemischt genutzt)

Die Vergabe von Modernisierungspunkten erfolgt auf Basis der Einschätzung der von den Eigentümern (Käufern) zurückgesendeten Fragebögen und aufgrund der der Geschäftsstelle vorliegenden analogen und digitalen Informationen.

3.8.8.2 Einfamilienhäuser, 3.8.8.3 Wohnungseigentum

Baujahre vor 1950:	pauschal 25 Jahre
Baujahre 1950-1977:	pauschal 30 Jahre
Baujahre ab 1978:	Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) – Registrierjahr – Baujahr

Rohertrag

3.8.8.1.1, 3.8.8.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude, Handel

Auf Basis verschiedener Veröffentlichungen (s. Datengrundlage) wird geprüft, ob die tatsächlichen Mieten marktüblich erzielbar sind. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Miete wird die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten - vor allem Büroobjekte - wird eine Vermietungsphase von bis zu drei Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wird. Over-/Underrentberechnungen erfolgen gemäß den Hinweisen bei den besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmalen. Flächen mit strukturellem Leerstand fließen mit 0,- €/m² Nutzfläche Mietertrag ein. Dennoch erforderliche Bewirtschaftungskosten für diese Flächen werden in Ansatz gebracht.

3.8.8.1.3, 3.8.8.1.4 Mehrfamilienhäuser

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird die tatsächliche Miete des jeweiligen Objektes herangezogen. Diese Ist-Mieten werden je nach Vertragsdatum auf Basis des jeweils gültigen Frankfurter Mietspiegels auf Marktüblichkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wird die Ist-Miete angehalten. Bei niedrigen Ist-Mieten werden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und erforderlichenfalls unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt.

Liegt die Miete um mehr als 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wird die Miete fallbezogen auf Mietspiegelmiete plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wird diese Miete zugrunde gelegt. Die durch die HMietBgV eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) finden keine Beachtung.

3.8.8.2, 3.8.8.3 Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum

Es werden unvermietete Objekte für die Auswertung herangezogen. Die Mieten werden auf Basis des Mitspiegels 2022 ermittelt. Angesetzt wird aufgrund von Baualter und Wohnfläche die durchschnittliche Basisnettomiete sowie Zuschläge bzw. Abschläge aufgrund der Wohnlage.
Für Einfamilienhäuser erfolgt ein pauschaler Zuschlag aufgrund von Ausstattung und Beschaffenheit i.H.v. 3,30 €/m² Wohnfläche, bei Eigentumswohnungen beträgt dieser Zuschlag 1,- €/m² Wohnfläche.

Reinertrag

Jährlicher Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

Wohn-/Nutzfläche

Zur Auswertung der Kaufverträge werden Fragebögen an die Eigentümer versendet. Die zugrunde gelegten Wohn-/Nutzflächen entstammen i.d.R. den Angaben der Käufer. Sie werden auf Plausibilität überprüft, aber nicht exakt nachgerechnet. Für Eigentumswohnungen werden die Wohnflächen der Teilungserklärung entnommen.

e) Sonstige Selektionsparameter zur Bestimmung der Stichprobe mit geeigneten Kaufpreisen (§ 12 Abs. 6 Nr. 5 ImmoWertV)

Selektionsparameter sind über den jeweiligen Tabellen abgedruckt.

5 Anlage 2: Weitere Veröffentlichungen und Produkte

5.1 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.

5.2 Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 ff BewG

5.2.1 Stadt Frankfurt 2024

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

5.2.2 Land Hessen 2024

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.

5.3 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.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2024 mit einem Wert von 1.200 €/m² für Eigenheimnutzung

Bodenrichtwerte erhalten Sie

- kostenlos im Internet unter bodenrichtwerte.frankfurt.de (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024, flurstückgenau, sowie zurückliegende Stichtage bis zum 01.01.2000) oder unter www.boris.hessen.de (Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024, 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 44 ff.).

5.4 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	
400.000 €	⇨ 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

5.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz

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

Diese Dienstleistung wird nach Zeitaufwand abgerechnet (Stand: Februar 2022: Gehobener Dienst 71 €/Stunde, höherer Dienst 86 €/Stunde, jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer). Es werden mindestens 3 Stunden abgerechnet.

5.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Als kostengünstige Alternative zu Gutachten oder bei individuellen Bewertungsfragen können Auszüge aus der Kaufpreissammlung von Interesse sein. In der Kaufpreissammlung werden alle Veräußerungen in anonymisierter Form registriert, die im Stadtgebiet Frankfurt am Main stattfinden. Je nach Bewertungsfall kann aus dieser Sammlung nach gewünschten Vorgaben abgefragt werden. Sie erhalten somit eine wertvolle Orientierung zur Preisfindung.

Wir bieten folgende Möglichkeiten (Stand der Gebühren: Februar 2022):

- **Auszüge aus der Kaufpreissammlung**

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

  Kosten: einschließlich bis zu 10 mitgeteilten Vergleichsfällen 120 €
  je weiterem mitgeteilten Vergleichsfall 5 €

- **Statistische Erhebungen**

  Für besonders gelagerte Bewertungsfragen führen wir statistische Untersuchungen durch, die an individuelle Fragestellungen ausgerichtet werden. So wurde beispielsweise untersucht, wie sich die Wohnungsgröße von Neubau-Eigentumswohnungen in den letzten Jahren verändert hat.

  Kosten: Mindestgebühr: 142 €
  bei einer Zeitdauer von mehr als 2 Stunden je weitere Stunde plus 71 €

Weitere Informationen zur Kaufpreissammlung und entsprechende Antragsformulare zum Download stehen im Internet bereit unter:
www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Auszug Kaufpreissammlung

6 Anlage 3: 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

7 Anlage 4: Dokumenthistorie

Folgende redaktionelle Änderungen wurden am Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 vorgenommen:

Datum	Betroffenes Kapitel / Änderung	Seite
30.04.2024	Veröffentlichung	-
08.08.2024	3.8.5 Ertragsfaktoren Korrektur Begriffe an verschiedenen Stellen („Ertragswertfaktoren“ ersetzt durch „Ertragsfaktoren“)	67 ff.
08.08.2024	3.8.6 Sachwertfaktoren Korrektur Tabellenbeschriftung: Ø Gebäudefaktor [€/m²] (bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche) ersetzt durch Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²] (Gebäudefaktor)	80 ff.
08.08.2024	3.8.7 Erbbaurechtsfaktoren - Änderung Kapitelüberschrift in „Erbbaumarkt - Korrektur Beispielrechnung - Korrektur Hinweise zur Ermittlung des Finanzmathematischen Wertes - Korrektur Begriffe: - „Anwendbarkeit der Sachwertfaktoren“ ersetzt durch „Anwendbarkeit der Erbbaurechtsfaktoren“ - „Anwendbarkeit der Sachwertfaktoren“ ersetzt durch „Anwendbarkeit der Erbbaurechtskoeffizienten“)	 88 88/89 88/89 91 93
18.09.2024	4 Anlage 1: Modellbeschreibungen Ergänzung der Modellbeschreibungen	106 ff.
21.05.2025	Korrektur Stichtag Jahreswerte in den Tabellen 3.8.1.3 - 3.8.1.4, Korrektur Beispiel Gebühren Verkehrswertgutachten	38-42 108

Wir empfehlen -insbesondere bei stichtagsbezogenen Bewertungen z. B. für Gerichte- **immer die aktuellste Version des Immobilienmarktberichts zu verwenden.**

Der Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main kann auf unserer Internetseite

Immobilienmarktbericht | Stadt Frankfurt am Main

aktuell und kostenlos heruntergeladen werden