

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

HESSEN



Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main

2025



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:	2024
Redaktionsschluss:	30.04.2025
Redaktion:	Christine Helbach, 62.5 Andrea Brandt, 62.53 Sandra Schilling, 62.53.1 Katja Leber-Quint, 62.53.1
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 2024	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 2025	20
3.5 Unbebaute Grundstücke	21
3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	21
3.5.2 Werdendes Bauland	21
3.5.3 Unbebautes, baureifes Land	21
3.6 Bebaute Wohngrundstücke	22
3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen	22
3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime	22
3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser	22
3.6.4 Reihenendhäuser	23
3.6.5 Reihenmittelhäuser	24
3.6.6 Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht	25
3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum	26
3.6.8 Geschosswohnungsbau	27
3.7 Wohnungs- und Teileigentum	28
3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen	28
3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	28
3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken	29
3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus	31
3.7.5 Umwandlungen	31
3.7.6 Teileigentum	34
3.8 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten (Wertrelevante Daten)	35
3.8.1 Indizes	35
3.8.2 Bodenrichtwerte	43
3.8.3 Liegenschaftszinssätze	50
3.8.4 Gebädefaktoren	60
3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)	62
3.8.6 Sachwertfaktoren	70
3.8.7 Erbbaumarkt	78
3.8.8 Nettoanfangsrenditen	86
3.8.9 Mieten	93

4 Anlage 1: Modellbeschreibungen zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (wertrelevanten Daten)	94
4.1 Modellbeschreibung Indizes	94
4.1.1 Modellbeschreibung Bodenpreisindizes, Kapitel 3.8.1.1	94
4.1.2 Modellbeschreibung Indizes, Kapitel 3.8.1.2 - 3.8.1.4	96
4.2 Modellbeschreibung Bodenrichtwerte, Kapitel 3.8.2	98
4.3 Modellbeschreibung Liegenschaftszinssätze	99
4.3.1 Modellbeschreibung Liegenschaftszinssätze Kapitel 3.8.3.1 - 3.8.3.7	99
4.3.2 Modellbeschreibung Liegenschaftszinssätze Spezialimmobilien, Kapitel 3.8.3.8 ..	103
4.4 Modellbeschreibung Gebädefaktoren, Kapitel 3.8.4	105
4.5 Modellbeschreibung Ertragsfaktoren, Kapitel 3.8.5	107
4.6 Modellbeschreibung Sachwertfaktoren, Kapitel 3.8.6	111
4.7 Modellbeschreibung Erbbaurechtsfaktoren / Erbbaurechtskoeffizienten, Kapitel 3.8.7	114
4.8 Modellbeschreibung Nettoanfangsrenditen, Kapitel 3.8.8	117
5 Anlage 2: Jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten	121
6 Anlage 3: Weitere Veröffentlichungen und Produkte	123
6.1 Publikation: 35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main	123
6.2 Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 ff BewG	123
6.2.1 Stadt Frankfurt 2024	123
6.2.2 Land Hessen 2024	123
6.3 Bodenrichtwerte	123
6.4 Verkehrswertgutachten	124
6.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz	124
6.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	124
7 Anlage 4: Kontakt	125
Geodaten Stadtvermessungsamt	125
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main	125
8 Anlage 5: Dokumenthistorie	126

Abkürzungsverzeichnis

AMLA	Behörde für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung
BauGB	Baugesetzbuch
BauGB-AV	Ausführungsverordnung zum BauGB (vom 15.06.20218, gültig vom 01.12.2018 bis 31.12.2025)
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Bruttogrundfläche
BOG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EZB	Europäische Zentralbank
etc.	et cetera
evtl.	eventuell
gem.	gemischt
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Grundst.	Grundstück
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Zeitschrift für Immobilienwirtschaft)
HMiSchuV	Hessische Mieterschutzverordnung
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
max.	maximal
MFH	Mehrfamilienhaus/ -häuser
Min	Minimum
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
NAR	Nettoanfangsrendite
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
o.	ohne
o. a.	oben angegeben
OG	Obergeschoss
PARLIS	PARLament-Informationen-System
RND	Restnutzungsdauer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
S.	Seite
TEjahr	Teilungserklärungsjahr
UG	Untergeschoss
unbeb.	unbebaut
vgl.	vergleiche
WF	Wohnfläche
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
WGFZ	wertrelevante GFZ
z. B.	zum Beispiel
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen
zzgl.	zuzüglich

Die Übergangsregelung ist (bald) Geschichte

Vorwort

Die ImmoWertV 2021 ist zwar bereits seit dem 01. Januar 2022 für Verkehrswertgutachten unabhängig vom Wertermittlungsstichtag anzuhalten, aber § 53 Abs. 2 gestattete die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf abweichenden Gesamt- und Restnutzungsdauer abzuleiten. Dies sollte den Gutachterausschüssen ermöglichen ihre Modelle insbesondere aufgrund der geplanten Änderung der NHK nur einmal anzupassen.

Bis auf die Gesamtnutzungsdauern bei Wohngebäuden entsprachen die vom Gutachterausschuss Frankfurt angesetzten Werte der Anlage 1 der ImmoWertV. In der Hoffnung, dass es bei einem Modellbruch bleibt, hat man in Frankfurt von der Übergangsregelung Gebrauch gemacht und die Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude bei 70 Jahre belassen. Aber nun kommt es anders.

Die Übergangsregelung ist mit dem 31. Dezember 2024 ausgelaufen. Damit müssen die Gutachterausschüsse seit dem 01. Januar 2025 die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV 2021 sowie die entsprechend abgeleiteten Restnutzungsdauern für die Datenauswertung verwenden. Wenn Sie die Entwicklung der neuen NHK verfolgt haben, wissen Sie, dass es kurzfristig keine neuen Normalherstellungskosten geben wird. Es ist müßig darüber zu diskutieren, wieso es nicht dazu kam. Die Konsequenz ist: Der Grundgedanke, Modellbrüche zu reduzieren, ist damit ins Leere gelaufen.

Als deutlich wurde, dass bis Anfang 2025 kein neues NHK-Modell vorliegen würde, gab es seitens des Gesetzgebers Bestrebungen, die Übergangsregelung bis Ende 2027 zu verlängern. Die vorgezogenen Bundestagswahlen haben eine entsprechende Anpassung des § 53 Abs. 2 ImmoWertV verhindert. Zwar gibt es Überlegungen, diese Änderung rückwirkend zu verabschieden, aber es ist nicht klar, ob es wirklich dazu kommt.

Die 17 Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Hessen haben unabhängig von diesen jüngsten Entwicklungen bereits im Januar 2024 entschieden, die Auswertung der Kaufpreise zum 01. Januar 2025 umzustellen. Damit werden alle Immobilienverkäufe, die in 2025 abgeschlossen wurden, in den Geschäftsstellen mit den Gesamtnutzungsdauern nach Anlage 1 ImmoWertV in die Kaufpreissammlungen eingegeben.

Zu einer rückwirkenden Anpassung der Kaufverträge von 2022 bis 2024 auf die neue Gesamtnutzungsdauer wird es für Frankfurt nicht kommen. Ziel ist es, den Inhalt der Kaufpreissammlung konsistent zu halten. Für Sie als Sachverständige bedeutet dies, unabhängig vom Zeitpunkt zu dem Sie Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren für Wohngebäude für einen Wertermittlungsstichtag in den Jahren 2022 bis 2024 abfragen, erhalten Sie die gleiche Auskunft. Lediglich Änderungen, die in den anderen beschreibenden Parametern, wie z. B. Miete, Standardstufen erfolgen, könnten zu Veränderung dieser Daten führen.

Aus diesem Grund sind die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten für Wohngebäude in diesem Immobilienmarktbericht noch mit der „alten“ Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre ausgewertet.

Sofern in 2025 die Anzahl der Kauffälle weiter steigt, wird es dem Gutachterausschuss Frankfurt möglich sein auf einer ausreichenden Datengrundlage die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Wohnungsbau im Immobilienmarktbericht 2026 auf der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszuweisen.

Sollten Sie also Auszüge aus der Kaufpreissammlung für Wohnobjekte mit der ergänzenden Ausgabe von Liegenschaftszinssatz oder Sachwertfaktor beantragen und diese Daten aus den Jahren 2024 und 2025 umfassen, beachten Sie die Modelländerung. Für eine fehlerfreie Verwendung der Ergebnisse müssen Sie damit entweder die Daten aus 2024 auf das neue Modell anpassen oder die Daten aus 2025 ausgehend von der Gesamtnutzung des alten Modells neu berechnen.

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. Zum Jahresende 2024 waren in Frankfurt am Main fast 777.000 Einwohnerinnen und Einwohner gemeldet.

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 wieder.

Das internationale Luftfahrt Drehkreuz Rhein-Main¹ 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. 2024 wurden 61,6 Millionen Passagiere gezählt, 3,7 % mehr als 2023 (59,4 Millionen Passagiere). Die Zahl der Flugbewegungen stieg mit 440.853 Starts und Landungen 2024 gegenüber dem Vorjahr um 2,4 % an (2023: 430.436 Flugbewegungen). Beim Cargo-Aufkommen war mit 2,1 Millionen Tonnen gegenüber 2023 ein Anstieg von 6,2 % zu verzeichnen (rund 1,9 Mio. Tonnen). Der Flughafen Frankfurt lag 2023 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 FrankfurtRheinMain²

¹ Quelle der Daten zum Frankfurter Flughafen: <https://www.fraport.com/de/investoren/verkehrszahlen.html>

² [FrankfurtRheinMain | IKM \(deutsche-metropolregionen.org\)](#)

1.2 Statistisches Portrait

Stand der Daten: 2023 (soweit nicht anders angegeben)

Wirtschaft³

Unternehmensstandort (2018)

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

Finanzplatz⁴

Kreditinstitute und Banken mit Sitz in Frankfurt:	280
Bankbeschäftigte	70.700

Messezentrum (2024)⁵

Messen und Ausstellungen (weltweit):	151
Aussteller/innen:	98.000
Besucher/innen:	4,4 Mio.

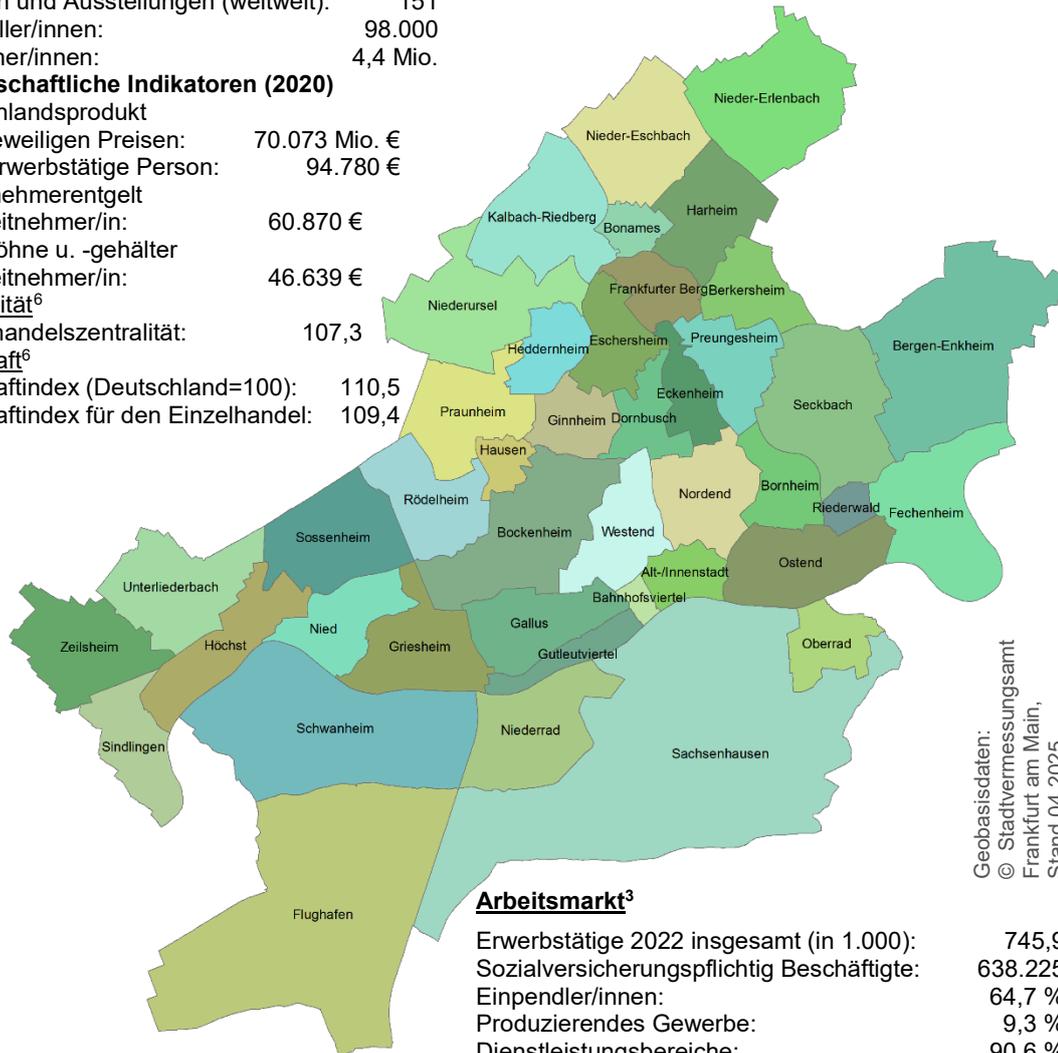
Volkswirtschaftliche Indikatoren (2020)

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:	107,3
Kaufkraft ⁶	
Kaufkraftindex (Deutschland=100):	110,5
Kaufkraftindex für den Einzelhandel:	109,4

Stadtgebiet, Flächennutzung (2022)³

Geographische Lage (Domturmspitze):

Nördliche Breite:	50°6'38,3"
Östliche Länge:	8°41'6,0"
Flächennutzung	
Gesamtfläche:	248,3 km ²
Siedlungsflächen:	37,9 %
Verkehrsflächen:	20,8 %
Vegetationsflächen:	39,1 %
Gewässer	2,1 %



Geobasisdaten:
© Stadtvermessungsamt
Frankfurt am Main,
Stand 04.2025

Arbeitsmarkt³

Erwerbstätige 2022 insgesamt (in 1.000):	745,9
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	638.225
Einpendler/innen:	64,7 %
Produzierendes Gewerbe:	9,3 %
Dienstleistungsbereiche:	90,6 %
Arbeitslose 2024:	28.495 (6,5 %)

Tourismus³

Beherbergungsbetriebe:	281
Betten:	64.042
Gäste:	5.971.651
Gäste aus dem Ausland:	35,2 %
Übernachtungen:	10.351.226
Durchschnittliche Verweildauer:	1,7 Tage

Bauen und Wohnen³

Baugenehmigungen (Wohnungen):	2.039
Baufertigstellungen (Wohnungen):	3.415
Bewohnte Gebäude:	81.624
Wohnungen:	417.806
Einwohner/innen je Wohnung:	1,8
Wohnfläche je Einwohner/-in:	38,98m ²

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>

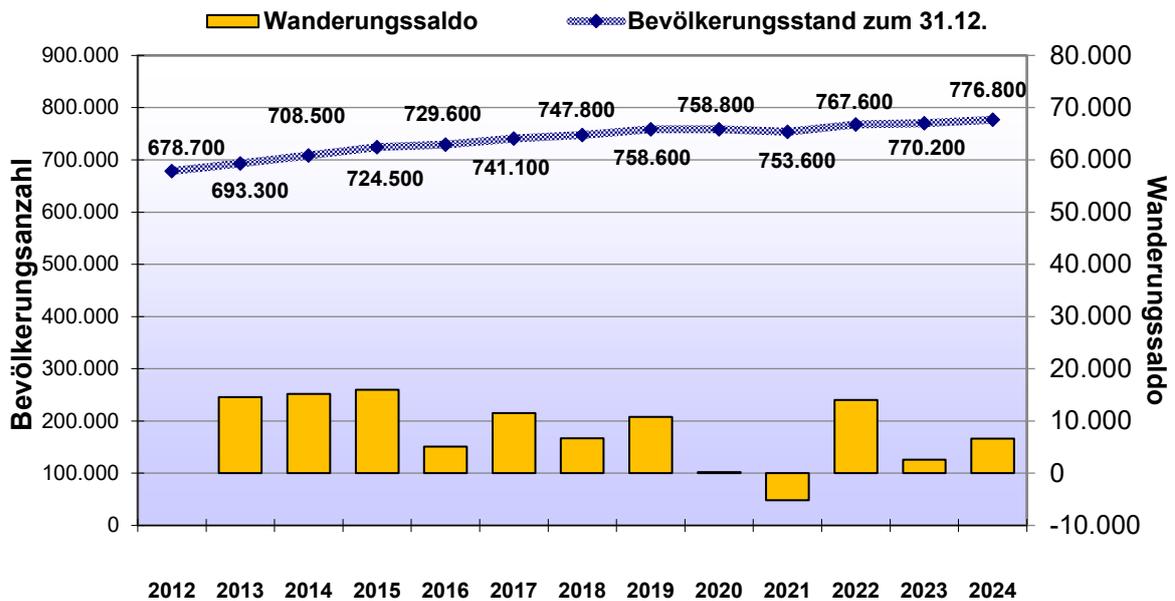
Hinweis: Alle auf den Seiten 7 und 8 angegebenen Links und die dazugehörigen Daten wurden am 25.03.25 abgerufen.

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 2024 veröffentlichte Bevölkerungsstand erfasste 776.843 Einwohnerinnen und Einwohner.

Im Vergleich zu 2023 hat sich das Bevölkerungswachstum mehr als verdoppelt, erreichte aber nicht die Höhe von 2022, die vor allem durch die Flüchtlingsbewegung aus der Ukraine entstand. Einen Einfluss auf die Bevölkerungszahl hatten die zahlreichen amtlichen Abmeldungen von Amts wegen aufgrund von unzustellbaren Wahlbescheinigungen zur Europawahl 2024. Im Zuge dessen wurden 2.210 Personen abgemeldet. Bereits 2023 wurde das Melderegister aufgrund der Landtagswahl bereinigt: 941 Personen wurden von Amts wegen abgemeldet, weil die Wahlbenachrichtigungen nicht zustellbar waren. 2021 wurden nach den Kommunalwahlen und der Wahl zur Kommunalen Ausländerinnen- und Ausländervertretung (KAV) sogar 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.

Die Bevölkerungsstatistik hatte 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 2024: 31.12.2024

https://statistikportal.frankfurt.de/statistik_aktuell/2025/FSA_2025_04_BevölkerungEnde2024.html

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 Gutachterinnen und 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 2024 sowie im ersten Quartal 2025. 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 sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen 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 2025

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

3 Der Immobilienmarkt – Daten und Entwicklungen

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2024

Bereits im ersten Quartal 2024 wurde deutlich, dass die Anzahl der Kaufverträge wieder anzog; dies setzte sich in den weiteren Quartalen fort. Im Schnitt lag die Zahl der registrierten Verkaufsfälle rund 25 % über denen von 2023.

Auch der beurkundete Umsatz lag mit knapp unter 4 Milliarden Euro gut 20 % über dem des Vorjahres. Schaut man sich die Verteilung der Kaufpreise genauer an, dann stellt sich das Bild etwas differenzierter dar. Während in 2023 nur wenige hochpreisige Immobilien (Kaufpreis > 50 Mio. €) veräußert wurden, wechselten in 2024 vor allem im 4. Quartal mit 7 verkauften Objekten mehr Immobilien in diesem Preissegment den Besitzer als in den 7 Quartalen davor. Bereinigt man den Jahresumsatz jeweils um diese hochpreisigen Objekte, steigt bei den verbleibenden Verkäufen der Umsatz um gut 35 %. Die Anzahl der Kauffälle unter 10 Mio. € sowie der Umsatz in diesem Teilmarkt stieg von 2023 auf 2024 um gut 22 %.

Wie bereits in der Vergangenheit bilden Verträge über Wohnungseigentum den überwiegenden Teil der in Frankfurt verkauften Immobilientypen. Auch hier sind steigende Umsatzzahlen zu verzeichnen. Bemerkenswert ist jedoch, dass die Zahl von Wohnungen, die bisher noch nie zum Verkauf kamen (Erstverkauf) um 50 % zulegen. Der Weiterverkauf von Wohnungen stieg nur um 20 %.

Differenziert man die Erstverkäufe nach Erstverkauf aus umgewandelten Objekten und Gebäuden, die bereits beim Bau als Wohnungseigentum konzipiert waren (Erstverkauf aus Neubau), dann stieg der Anteil des zuletzt genannten Teilmarkts um knapp 70 %. Dieser Anteil umfasst aber nicht nur Objekte, die seitens des Gutachterausschusses als Neubau eingestuft werden⁷, sondern auch alle Wohnungen mit einem älteren Baujahr. Wurden in 2023 insgesamt 272 Wohnungen, die mit einem Baujahr ab 2014 registriert wurden, verkauft, stieg die Anzahl in 2024 mit einem Baujahr ab 2015 auf 535 Einheiten. Damit wird deutlich, dass es noch einen hohen Anteil an Wohnungen gibt, die in den letzten 10 Jahren gebaut wurden, aber bisher nicht zum Verkauf kamen.

Die mittlerweile wieder steigenden Preise sowie ein Markt, der scheinbar die Finanzierungsschwierigkeiten der letzten beiden Jahre hinter sich gelassen hat, führen dazu, dass der fehlende Neubau aktuell noch mit Wohnungen aus dem „Wohnungsvorrat“ kompensiert wird. Da dieser naturgemäß hierdurch schrumpft, werden ohne wirklichen Neubau die Preise für diesen Wohnungstyp steigen.

Auch bei den Verkaufszahlen von Wohnungen, deren Teilungserklärungen in den letzten 10 Jahren beurkundet wurden (TE-Jahr) wird deutlich, dass es hier ebenfalls noch Wohnungen im Bestand gibt, die aufgrund der wirtschaftlichen Lage sowie dem Preisrückgang auf der einen und den Finanzierungsschwierigkeiten auf der anderen Seite bisher nicht vermarktet wurden. Allerdings sind Verkaufszahlen in diesem Marktsegment um einiges niedriger als sie noch gut 10 Jahren waren.

Weiterhin gefragt sind reine Mehrfamilienhäuser. Die Verkaufszahlen haben sich um knapp 25 % erhöht, während sich der Umsatz um fast 75 % gesteigert hat. Dies spiegelt sich zwar (noch) nicht in den Rohertragsfaktoren wider, aber es lässt vermuten, dass seitens der Erwerber darauf spekuliert wird, dass in Hessen die Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung nicht verlängert wird und in naher Zukunft solche Gebäude wieder ohne Einschränkungen nach WEG geteilt werden können.

Die Zahl der verkauften Gewerbeobjekte (ohne Büro und Handel) hat sich verdreifacht, allerdings stieg der Umsatz nur um rund 60 %, so dass es sich hauptsächlich um Liegenschaften mit einfacher gewerblicher Nutzung handeln dürfte.

Das Sorgenkind auf dem Frankfurter Immobilienmarkt bleibt der Wohnungsneubau. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kam in seiner Anfang April 2025 veröffentlichten Studie über den bundesweiten Wohnungsbedarf für Frankfurt auf eine jährliche Erfordernis an Neubauwohnungen in Höhe von 4.000 Einheiten.

Diese Wohnungen müssen entweder durch Verdichtung im Bestand oder durch Errichtung auf unbebauten Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Betrachtet man sich aber die in den letzten zwei Jahren verkauften Wohnbaugrundstücke dürfte die Zahl von 4.000 Wohnungen nicht ansatzweise erreichbar zu sein. Kamen in 2023 noch 33 ha Wohnbauland zum Verkauf, so sank die Fläche in 2024 auf 24 ha. Unterstellt man eine durchschnittliche WGFZ von 2,0 sowie 100 m² BGF pro Wohnung, dann bedeutet dies, dass auf den in diesen beiden Jahren gehandelten Bauflächen

⁷ Definition Neubau ab 2017: Beurkundungsjahr und 2 Vorjahre

rund 1.140 Wohnungen errichtet werden könnten. Dies entspricht damit einem Anteil von 15% des Jahresbedarfs.

Die Bauaufsicht Frankfurt hat in 2023 Baugenehmigungen für knapp 3.200 Wohnungen erteilt. Im langjährigen Mittel liegen die Fertigstellungszahlen im Schnitt 30 % unter den genehmigten Einheiten. Die gehandelten Flächen sind eindeutig zu gering, um in den nächsten Jahren mit einer ausreichenden Anzahl an neugebauten Wohnungen zu rechnen.

Viele Investoren haben bis Mitte 2022 Flächen zu Preisen erworben, die aktuell bei einem Verkauf nicht mehr erzielbar sind, so dass diese Flächen im Bestand gehalten werden und nur in Einzelfällen zum Verkauf kommen. Da die weiteren Rahmenbedingungen wie Baukosten und Verkaufspreise nicht mehr dem Niveau von 2022 entsprechen, werden diese Fläche nur mittel- bis langfristig bebaut werden.

Ob sich der Trend eines erholten Immobilienmarktes in 2025 fortsetzt, müssen die Zahlen zeigen. Denn wir leben aktuell in politisch turbulenten Zeiten. Wie wird sich die US-(Zoll)-Politik auf Investitionen in Frankfurt auswirken? Geld, das für die Lebenshaltung benötigt wird, kann nicht gespart oder in den Kauf einer Immobilie gesteckt werden. Andererseits können Warenströme, die bisher in die USA flossen, nun nach Europa gelenkt werden und den Druck, der auf der heimischen Wirtschaft lastet, weiter erhöhen. Sofern Zölle und Gegenzölle die Baukosten erneut stark steigen lassen, wird der Neubau weiterhin ausgebremst. Andererseits könnten Investitionen, die vielleicht in die Vereinigten Staaten geflossen wären, in Europa den Markt ankurbeln.

Das Jahr 2025 dürfte für alle, die sich auf dem Immobiliensektor bewegen, nicht langweilig werden.

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

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

Die in diesem Immobilienmarktbericht aufgeführten Daten können sich aufgrund noch nicht vorliegender Verträge ändern. Die Umsätze (vorrangig Kapitel 3.3, ab S. 16) werden aus allen Verträgen (auch Zwangsversteigerungen etc.) ermittelt. Bei Angaben, die sich auf den Preis beziehen, werden nur geeignete Kaufverträge berücksichtigt. **Den durchschnittlichen Preisen liegen zumeist neunzigprozentige Stichproben zu Grunde. Dies bedeutet, dass eine Extremwertbereinigung vorgenommen wurde.** Durchschnittliche Kaufpreise werden gerundet angegeben. Teilweise stimmt die Summe von Teilbereichen nicht mit dem Wert der dargestellten Gesamtsumme überein. Diese Unstimmigkeiten werden durch 90 %-Stichproben, Rundungen bzw. durch das Rechnen mit Nachkommastellen verursacht.

Um den Vergleich innerhalb Deutschlands zu ermöglichen, wurden die Baualterstufen im Immobilienmarktbericht 2019 an den Immobilienmarktbericht Deutschland angeglichen. Die Daten sind damit nicht mehr unmittelbar mit den Vorjahren vergleichbar. Insbesondere werden Neubauten seit dem Immobilienmarktbericht 2019 als Bauten aus dem Beurkundungsjahr und den beiden Vorjahren definiert (bis 2005 wurden in Frankfurt am Main unter Neubau die letzten 5 Jahre verstanden, von 2006 bis 2017 Objekte mit einem Baujahr aus dem Berichtsjahr und dem Vorjahr). Damit ändert sich auch die Datengrundlage einiger langfristiger Zeitreihen; es ergeben sich jedoch keine signifikanten Unterschiede (insbesondere Kapitel 3.6.1, S. 22 und Kapitel 3.7.1, S. 28 - die Daten der Jahre vor 2017 wurden nicht aktualisiert).

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

Sachwertverfahren

- Regionalfaktor:
Bis zum 31.12.2007 wurde bei Sachwertobjekten ein Regionalfaktor von 1,1 in Ansatz gebracht, seit dem 01.01.2008 wird kein Regionalfaktor mehr berücksichtigt. In Frankfurt am Main liegen die Baukosten grundsätzlich höher. Eine Umfrage im Jahr 2016 ergab einen Betrag von 30% über den NHK2010. Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main leitet bis zum Vorliegen der neuen NHK keinen Regionalfaktor ab, die Auswirkungen der höheren Baukosten sind im Marktanpassungsfaktor enthalten.
- 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. Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV ist die Brutto-Grundfläche (BGF) die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist gemäß ImmoWertV 2021 die DIN 277 (Stand Februar 2005) anzuwenden.
- Außenanlagen
Der Ansatz der Außenanlagen erfolgt prozentual, nach Grundstücksgröße und Gebäudetyp (s. auch Kapitel 3.8.6, Sachwertfaktoren, S. 70). Bei Abweichungen der Grundstücksgröße oder des Gebäudetyps empfiehlt sich eine Orientierung an der Grundstücksgröße. Die Ansätze sind vom Sachverständigen festzulegen und zu begründen.

Sach- und Ertragswertverfahren

- Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer im Wohnungsbau sowohl für Sachwert- wie auch für Ertragswertobjekte wird mit 70 Jahren angesetzt, die Gesamtnutzungsdauer von Büro- und Geschäftshäusern wird mit 60 Jahren angesetzt. Seit dem 01.01.2025 wertet der Gutachterausschuss die Kaufverträge über Wohngebäude mit der von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus. Damit liegen die wertrelevanten Daten erst ab dem Immobilienmarktbericht 2026 vollständig mit den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Gesamtnutzungsdauern vor.

Ertragswertverfahren

- Bewirtschaftungskosten
Bei den Bewirtschaftungskosten werden seit dem 01.01.2018 zusätzlich 0,5 % nicht umlegbare Betriebskosten eingerechnet (vgl. Kapitel 3.8.8, Nettoanfangsrenditen, S. 86).
- Wertrelevante Geschossfläche, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
Seit dem 01.01.2022 wird die WGFZ entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV 2021 (§ 16 Absatz 4) berechnet. Es sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse (Satteldach) sind pauschal mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen, Spitzböden werden nicht beachtet. Mansardgeschosse sind mit 100 % (darüber liegende Dachgeschosse mit 75 %) zu berechnen, Staffelgeschosse gemäß ihren Außenmaßen. Das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) (s. auch Erläuterungen zu Kapitel 3.8.2.3.1, Geschosswohnungsbau, S. 46 sowie [Arbeitshilfe GRZ/GFZ](#) von Bauaufsicht und Stadtplanungsamt Frankfurt am Main).
- CO₂-Abgabe
Der Vermieteranteil aufgrund der CO₂-Abgabe ist in den sonstigen nicht umlagefähigen Kosten enthalten.

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

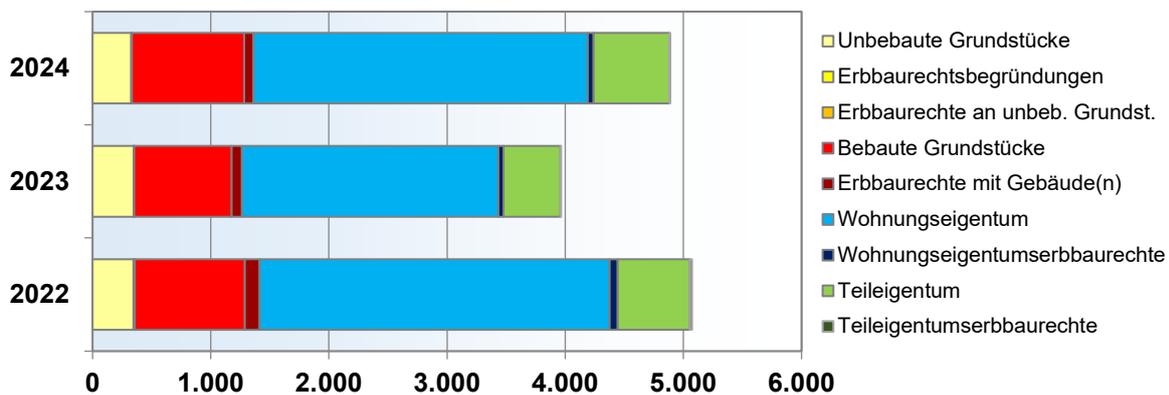
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Unbebaute Grundstücke	346	349	328	489,1	126,6	474,8	57,4	51,9	81,8
Erbbaurechtsbegründungen	9	1	3	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,5
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	1	2	1	0,1	166,1	0,3	0,0	6,4	0,1
Bebaute Grundstücke	932	825	951	2.831,0	1.472,4	2.147,6	59,6	46,1	119,3
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	125	87	78	168,2	39,1	60,0	8,9	6,0	8,4
Wohnungseigentum	2.964	2.169	2.831	1.424,5	963,6	1.223,0	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	67	44	48	29,9	15,5	19,9	-*	-*	-*
Teileigentum	609	483	643	127,9	549,0	44,2	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	19	5	6	3,5	0,1	0,1	-*	-*	-*
Insgesamt	5.072	3.965	4.889	5.074,4	3.332,5	3.969,9	128,5	110,4	210,1

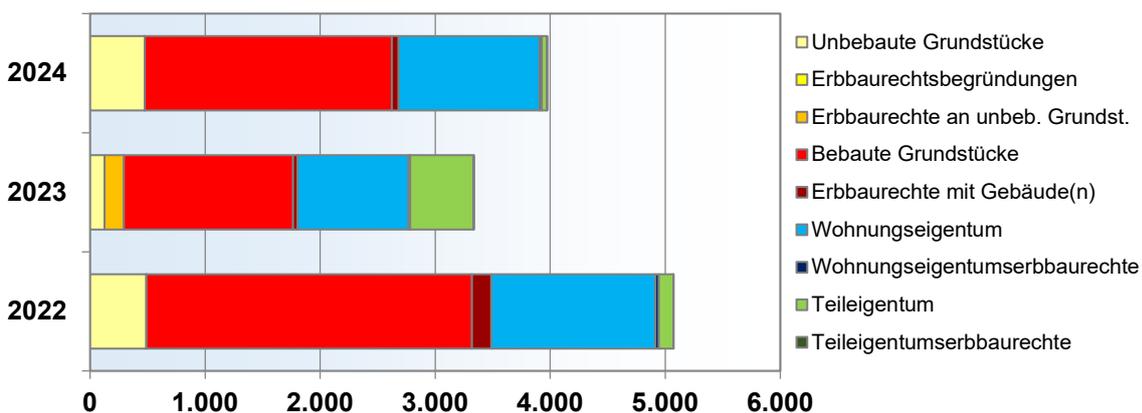
* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

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

Anzahl Verträge



Umsatz [Mio. €]

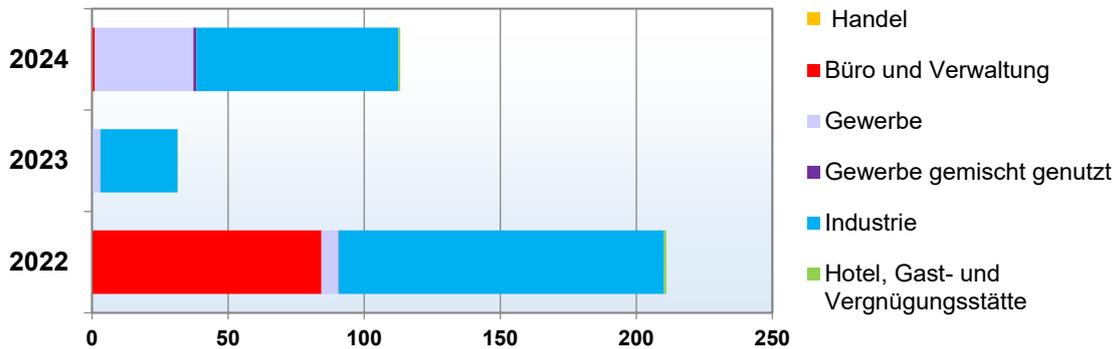


2024 stiegen die Transaktionszahlen im Vergleich zum Vorjahr um rund 23,3 %, der Geldumsatz um rund 19,1 %. Umsatzstarke Großtransaktionen (Verkäufe über 10,0 Mio. €) stiegen 2024 im Vergleich zu 2023 sogar um rund 80 % (2024: 38 Transaktionen, 2023: 21 Transaktionen). Der Umsatz dieser hochpreisigen Transaktionen war mit rund 1,5 Mrd. € allerdings nur rund 12 % höher als 2023 (1,3 Mrd. € Umsatz). Die Großtransaktionen hatten daher 2024 nur einen Anteil von rund 38 % am Gesamtumsatz (2023 rund 40 %, 2022 rund 47 %). 2024 wurden - wie bereits im Vorjahr - nur 3 Transaktionen mit einem Kaufpreis 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		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Handel	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro und Verwaltung	4	1	1	84,3	0,0	1,0	1,7	0,0	0,2
Gewerbegrundstücke	6	4	4	6,3	3,1	36,2	0,8	1,1	3,4
Gewerbegrundstücke gemischt genutzt	1	0	1	0,1	0,0	1,2	0,0	0,0	0,1
Industriegrundstücke	2	3	3	119,5	28,3	74,2	3,9	1,3	5,9
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	1	1	1	0,8	0,0	0,7	0,2	0,0	0,0
Insgesamt	14	9	10	211,0	31,4	113,2	6,6	2,3	9,6

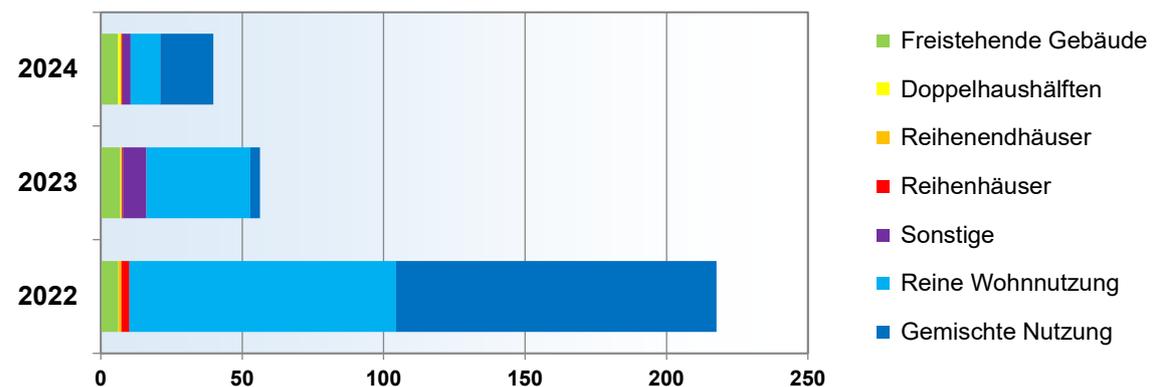
Unbebaute Gewerbegrundstücke – Umsatz [Mio. €]



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

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Einfamilienhausgrundstücke									
- freistehende Gebäude	10	11	15	6,2	6,9	6,1	0,4	0,7	0,8
- Doppelhaushälften	2	3	3	0,1	0,2	1,2	0,0	0,0	0,1
- Reihenendhäuser	2	3	0	0,9	0,4	0,0	0,1	0,0	0,0
- Reihenhäuser	5	2	2	2,8	0,3	0,4	0,2	0,0	0,0
- Sonstige	2	7	5	0,0	8,3	2,9	0,0	0,3	0,2
EFH Insgesamt	21	26	25	10,1	16,1	10,5	0,7	1,1	1,2
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	36	23	8	94,3	36,8	10,5	4,8	2,1	0,6
- Gemischte Nutzung	5	3	5	113,3	3,5	18,8	1,2	0,3	0,8
MFH Insgesamt	41	26	13	207,5	40,2	29,3	6,0	2,4	1,4

Unbebaute Wohngrundstücke – Umsatz [Mio. €]

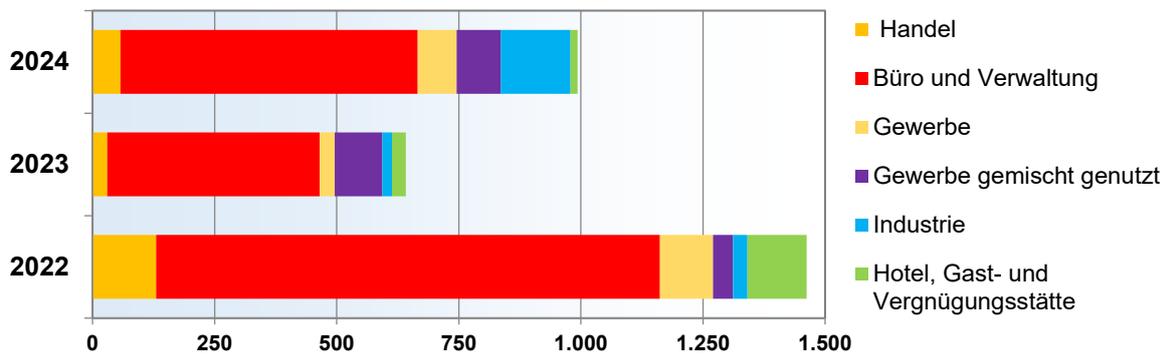


3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien

(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Handel	12	4	3	130,3	30,3	57,3	0,3	1,9	2,2
Büro und Verwaltung	33	19	19	1.031,7	434,5	608,7	9,5	7,4	12,7
Gewerbe	21	9	25	108,3	31,3	80,0	8,6	2,3	12,0
Gewerbe - gemischt genutzt	12	14	19	41,1	97,5	90,1	0,8	1,6	1,4
Industrie	2	1	3	29,9	19,8	143,0	2,5	0,6	47,8
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	6	8	3	121,2	28,2	14,0	0,9	1,1	0,3
Insgesamt	86	55	72	1.462,5	641,6	992,9	22,5	14,9	76,4

Bebaute Gewerbeimmobilien – Umsatz [Mio. €]

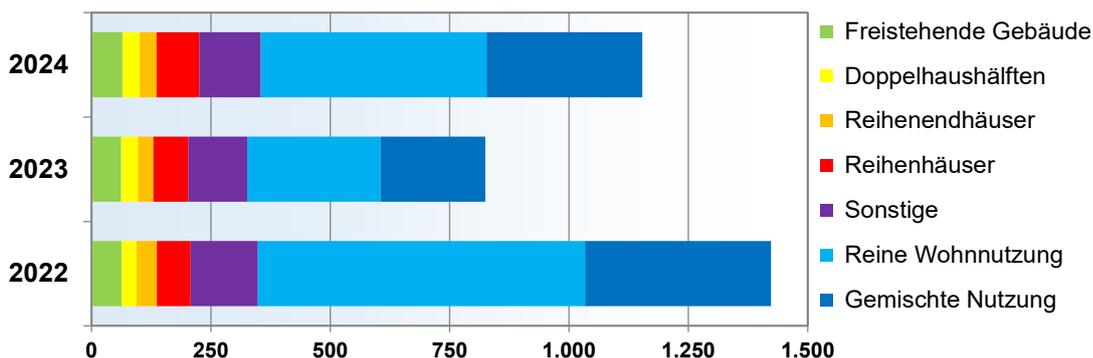


3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien

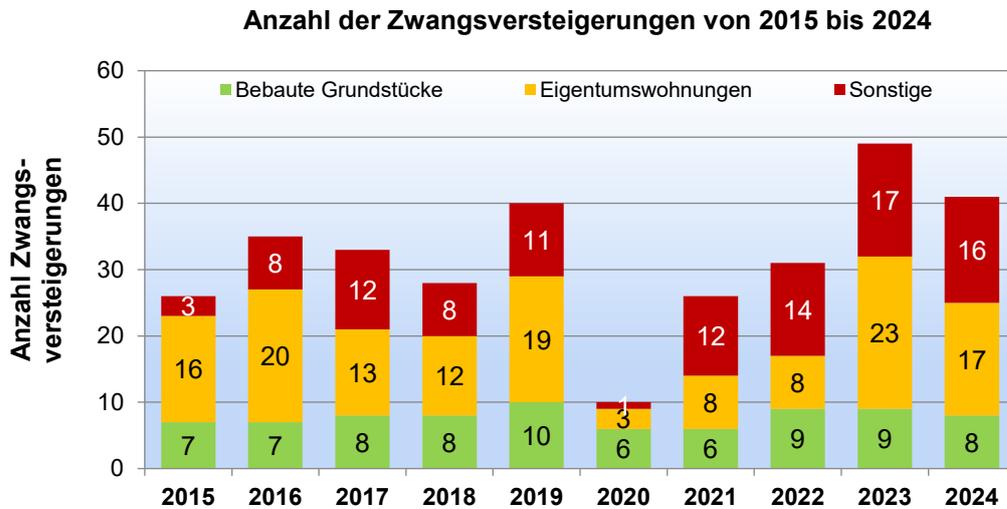
(alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Einfamilienhausnutzung									
- Freistehende Gebäude	88	66	83	62,5	61,9	64,5	4,3	3,7	4,3
- Doppelhaushälften	54	57	53	31,5	35,4	36,7	1,7	1,9	1,9
- Reihenendhäuser	64	52	54	42,6	31,8	34,6	1,8	1,6	1,6
- Reihenhäuser	128	151	163	71,1	73,8	90,1	2,5	2,9	3,3
- Sonstige	130	124	129	140,8	129,5	128,7	5,7	4,9	6,6
EFH Insgesamt	464	450	482	348,6	332,4	354,6	16,1	15,0	17,7
Mehrfamilienhausnutzung									
- Reine Wohnnutzung	257	217	289	685,0	278,5	472,9	14,5	10,4	19,4
- Gemischte Nutzung	120	100	105	389,7	219,8	325,7	6,1	5,6	5,2
MFH Insgesamt	377	317	394	1.074,6	498,3	798,7	20,7	16,0	24,7

Bebaute Wohnimmobilien – Umsatz [Mio. €]



3.3.6 Zwangsversteigerungen (Zwangsversteigerungen, 100%-Stichprobe)



Nachdem die Zahl der Zwangsversteigerungen 2020 auf einem extrem niedrigen Niveau lag, war seit 2021 wieder ein Anstieg zu beobachten, der sich jedoch 2024 nicht fortgesetzt hat. Mit 41 registrierten Zwangsversteigerungen sank die Zahl der Zwangsversteigerungen gegenüber dem Vorjahr um rund 16 % und liegt auf dem Niveau von 2019.

Im Segment „bebaute Grundstücke“ bewegte sich die Zahl der Zwangsversteigerungen mit 8 Objekten auf dem Niveau des Vorjahres. Es handelte sich dabei sowohl um Einfamilienhäuser, wie auch um Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung und gemischter Nutzung.

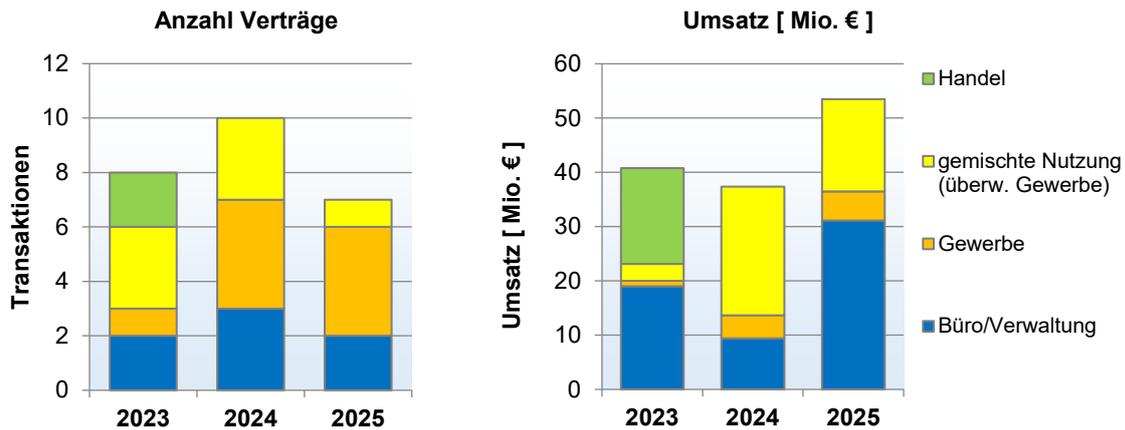
Mit 17 zwangsversteigerten Eigentumswohnungen lag die Zahl der Zwangsversteigerungen in diesem Segment rund ein Viertel niedriger als im Vorjahr (2023: 23).

3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2025 (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Im 1. Quartal 2025 wurden rund 30 % weniger Verkäufe bebauter Gewerbeimmobilien beurkundet als im Vorjahreszeitraum. Der Umsatz ist allerdings um rund 43 % gestiegen, da im Segment „Büro und Verwaltung“ größere Transaktionen zu verzeichnen waren.

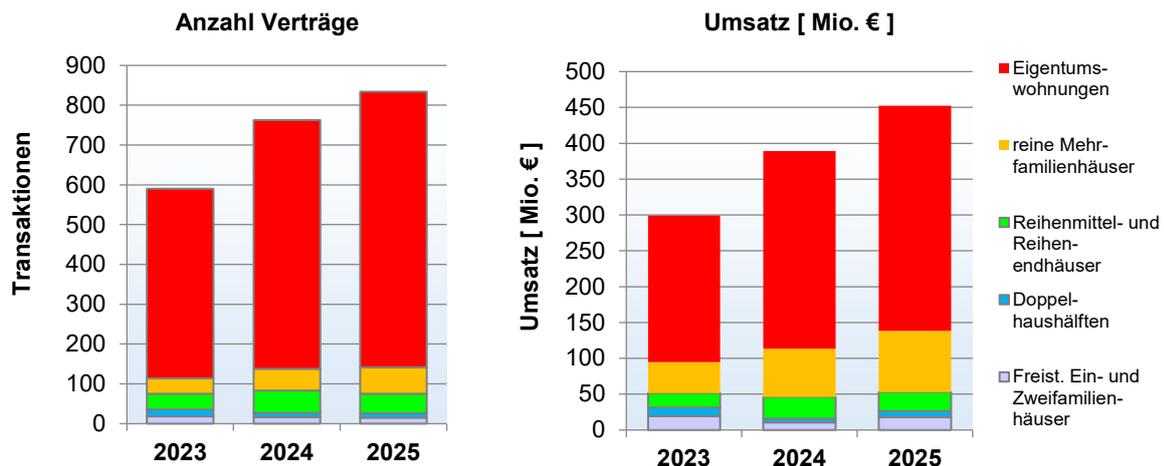
Bei bebauten Wohnimmobilien war im 1. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahresquartal ein Anstieg der Transaktionen um rund 10 % zu verzeichnen, der Geldumsatz stieg um rund 16 %.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Büro/Verwaltung	2	3	2	19,0	9,4	31,2
Gewerbe	1	4	4	1,0	4,2	5,3
Gemischte Nutzung (überwiegend. Gewerbe)	3	3	1	3,1	23,7	17,0
Handel	2	0	0	17,6	0,0	0,0
Gesamtsumme	8	10	7	40,8	37,4	53,5

Bebaute Wohnimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	18	17	15	19,3	10,4	18,0
Doppelhaushälften	18	10	11	12,3	5,6	8,7
Reihemittel- u. Reihendhäuser	39	56	49	19,7	30,1	26,1
reine Mehrfamilienhäuser	39	55	67	43,5	67,3	85,6
Eigentumswohnungen	476	625	692	204,4	275,8	313,8
Insgesamt	590	763	834	299,1	389,2	452,3

3.5 Unbebaute Grundstücke

3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

3.5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

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

	2022				2023				2024			
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Ackerland	22	8,50	6,50	12,30	15	8,40	6,00	10,50	28	9,50	7,00	12,10
Klein- und Freizeitgärten	73	28,50	9,40	48,00	82	26,30	10,20	46,50	73	30,00	13,00	46,90

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)

	2022				2023				2024			
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Bauerwartungsland	0	-	-	-	1	..	..	..	1	..	..	..
Rohbauland	4	190	70	400	3	380	210	530	0	-	-	-

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

2024 wurden fünf Verkäufe beurkundet, die ungeeignet oder bedingt geeignet waren (alle Bauerwartungsland). 2023 wurde ein Verkauf von Bauerwartungsland registriert, der als bedingt geeignet eingestuft wurde 2022 waren es 4 Verkäufe (3x Bauerwartungsland, einmal 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)

	2022				2023				2024			
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Eigenheime	14	1.270	330	1.720	7	1.200	880	1.500	10	1.040	900	1.300
Gewerbe	4	600	250	880	3	460	300	650	2	..	..	..
Mehrfamilienhäuser	21	1.660	890	2.520	12	1.640	660	2.660	5	2.170	910	3.820
Wohnen (gemischt genutzt)	0	-	-	-	0	-	-	-	2	..	..	..
Büro u. Verwaltung	2	..	..	..	0	-	-	-	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.

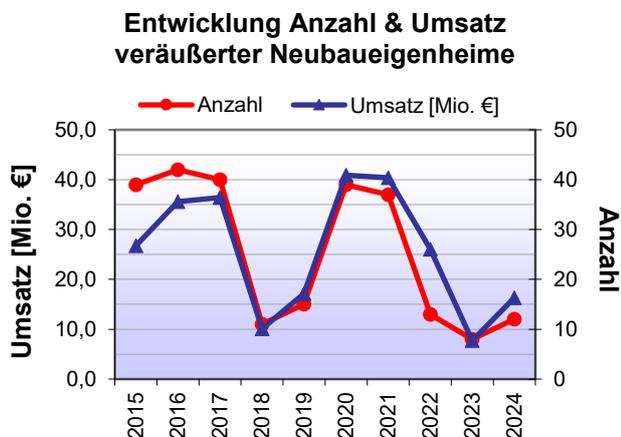
Da es sich um eine 90%-Stichprobe handelt, werden nicht alle Verkäufe abgebildet. Es gibt sowohl Verkäufe mit Verkaufspreisen unter dem Minimum als auch solche mit Preisen über dem Maximum. Vereinzelt gibt es daher auch Bodenrichtwerte außerhalb der dargestellten Spanne. Der im Vergleich zu den Vorjahren hohe mittlere Kaufpreis im Segment Mehrfamilienhäuser 2024 entstand durch vermehrte Verkäufe in sehr guten und gehobenen Lagen (2024: 40 %, 2023: 23 %, 2022: 25 %).

3.6 Bebaute Wohngrundstücke

3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen*

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

Jahr	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [m ²]	Ø Grundstücksgröße** [m ²] (Anzahl)
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	7,7	2.523	232 (5)
2024	12	16,3	3.811	268 (11)



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

**nur geeignete Kaufverträge

3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime

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

Bei den Neubau-Eigenheimen sind die Transaktionszahlen gegenüber dem Vorjahr um 50 % gestiegen, liegen aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau (2024: 12 Transaktionen, 2023: 8 Transaktionen, 2022: 13 Transaktionen). Acht der zwölf 2024 verkauften Objekte stammen aus Kalbach, die übrigen Objekte lagen in anderen Stadtteilen.

Die Preise für Neubaeigenheime in Kalbach bewegten sich 2024 zwischen 1,1 und 1,7 Mio. €. Der mittlere Kaufpreis lag bei rund 1,4 Mio. €. Alle Objekte entstammen mittleren Lagen. Die Preise für die in den übrigen Stadtteilen verkauften Neubaeigenheime lagen im Mittel bei rund 1,2 Mio. €.

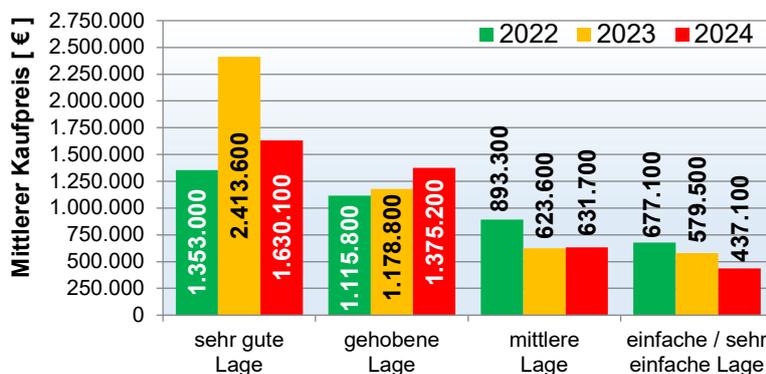
3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

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

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2024 in sehr guten und gehobenen Lagen (Lagebeschreibung s. unter 3.8.2.2, Seite 44 ff.) je nach Baujahr Kaufpreise von rund 1,6 Mio. € gezahlt (17 Verkäufe von rund 375.000 € bis rund 3,4 Mio. €; 2023: 16 Verkäufe, von rund 830.000 € bis rund 3,8 Mio. €, Ø 2,0 Mio. €). In mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen wurden 35 Objekte veräußert, die Preise schwankten zwischen rund 255.000 € und 865.000 € und lagen im Durchschnitt bei rund 583.000 € (2023: 20 Transaktionen, rund 300.000 € bis 960.000 Mio. €, Ø 613.000 €).

Mittlere Kaufpreise freistehender Einfamilienhäuser nach Lagen

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)



In sehr guten Lagen hatte sich der mittlere Kaufpreis 2023 im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt und ist 2024 wieder deutlich gesunken. Das liegt am insgesamt sehr hohen Preisniveau 2023 (eine Transaktion mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. €, sechs Verkäufe mit Preisen von 1,0 bis 2,0 Mio. €, fünf mit Kaufpreisen von mehr als 2,0 Mio. €).

In gehobenen Lagen war -wie bereits 2023- ein Preisanstieg

zu registrieren, in mittleren Lagen blieben die Preise 2024 im Vergleich zum Vorjahr stabil. In einfachen und sehr einfachen Lagen verzeichneten freistehende Einfamilienhäuser auch 2024 einen leichten Preisrückgang. Die dargestellten Mittelwerte sind aufgrund niedriger Fallzahlen 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

2024 kamen vier Reihenendhäuser in sehr guten Lagen zum Verkauf, im Mittel wurden rund 710.000 € gezahlt (470.000 € – 1,2 Mio. €). Im Vorjahr wurden in dieser Kategorie fünf Verkäufe beurkundet (415.000 € – 2,1 Mio. €, im Mittel 1,1 Mio. €).

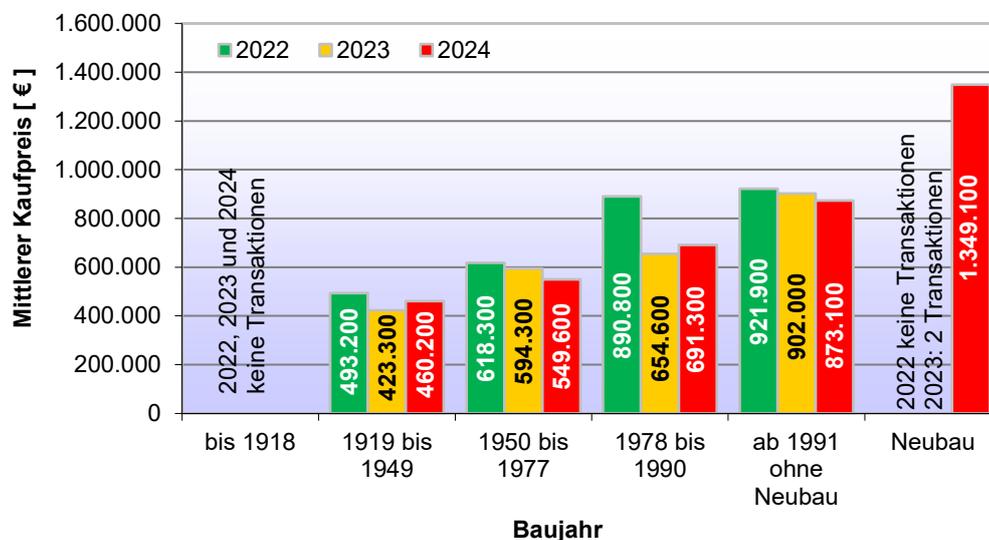
3.6.4.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2022	32	726.200	400.000	1.125.000
	2023	25	667.600	300.000	1.070.000
	2024	36	671.300	260.000	1.170.000
Baujahr bis 1918	2022	0	-	-	-
	2023	0	-	-	-
	2024	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2022	5	493.200	281.200	680.000
	2023	3	423.300	300.000	590.000
	2024	7	460.200	260.000	682.000
Baujahr 1950 bis 1977	2022	12	618.300	450.000	850.000
	2023	10	594.300	400.000	810.000
	2024	13	549.600	355.000	755.000
Baujahr 1978 bis 1990	2022	3	890.800	800.000	1.012.500
	2023	6	654.600	520.000	797.500
	2024	4	691.300	600.000	750.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2022	13	921.900	611.200	1.216.000
	2023	5	902.000	719.000	1.070.000
	2024	7	873.100	807.500	925.000
Neubau	2022	0	-	-	-
	2023	2	..	..	..
	2024	5	1.349.100	975.000	1.686.000

Die Zahl der Transaktionen von Reihenendhäusern in sehr einfachen bis gehobenen Lagen stieg 2024 gegenüber dem Vorjahr um rund 44 %. Lediglich die Verkäufe von Reihenendhäusern der Baujahre 1978 bis 1990 nahmen ab, in allen anderen Baujahresklassen stieg die Zahl der Transaktionen. Es kamen fünf Neubauten zum Verkauf.

Die mittleren Kaufpreise über alle Baujahresklassen betrachtet blieben stabil. In den Baualterstufen 1950 bis 1977 sowie ab 1991 ohne Neubau sanken die mittleren Kaufpreise um rund 7,5 % bzw. um rund 3,2 %. Für Reihenendhäuser der Baujahre 1919-1949 wurde im Mittel rund 8,7 % mehr gezahlt, für Objekte der Baujahre 1978 bis 1990 rund 5,6 % mehr.

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 Reihemittelhäuser

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

3.6.5.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Im Jahr 2024 wurden fünf Reihemittelhäuser in sehr guter Lage verkauft. Die Preisspanne reichte von 594.000 € bis 700.000 €, der mittlere Kaufpreis lag bei rund 650.000 €. 2023 waren drei Reihemittelhäuser in dieser Lage für durchschnittlich 1,1 Mio. € veräußert worden (700.000 € bis 1,8 Mio. €).

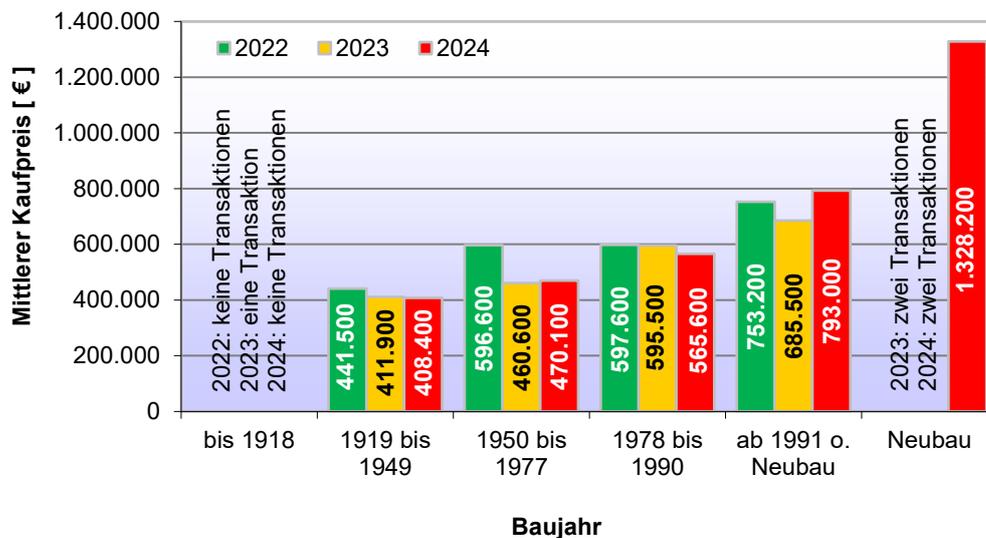
3.6.5.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2022	75	584.700	240.000	981.800
	2023	100	503.500	250.000	850.000
	2024	119	528.100	210.000	948.800
Baujahr bis 1918	2022	0	-	-	-
	2023	1	..	..	..
	2024	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2022	23	441.500	240.000	685.000
	2023	37	411.900	250.000	670.000
	2024	34	408.400	210.000	700.000
Baujahr 1950 bis 1977	2022	28	596.600	300.000	937.500
	2023	30	460.600	310.000	664.500
	2024	42	470.100	285.000	662.500
Baujahr 1978 bis 1990	2022	7	597.600	500.000	693.000
	2023	12	595.500	464.000	750.000
	2024	14	565.600	425.000	725.000
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2022	15	753.200	580.000	981.800
	2023	17	685.500	520.000	850.000
	2024	25	793.000	570.000	1.085.000
Neubau	2022	2	..	..	..
	2023	2	..	..	..
	2024	4	1.328.200	945.000	1.548.400

Die Anzahl der Transaktionen von Reihemittelhäusern insgesamt ist 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 19 % gestiegen.

Während die mittleren Preise für Reihemittelhäuser der Baujahresklassen 1919 bis 1949 und 1950 bis 1977 gegenüber dem Vorjahr relativ stabil blieben, wurde 2024 für Reihemittelhäuser der Baujahre 1978 bis 1990 rund 5 % weniger gezahlt. Die mittleren Preise für neuere Objekte mit einem Baujahr ab 1991 ohne Neubau lagen 2024 rund 16 % über dem Vorjahresniveau.

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)

2024 wurden 68 bebaute Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht veräußert. Der Umsatz lag mit 28,1 Mio. € rund 5 % über dem Umsatzvolumen des Vorjahres, während die Transaktionen rund 12 % abgenommen haben (2023: 78 Verkäufe, Umsatz: 26,8 Mio. €).

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2022	69	434.000	170.000	887.500
	2023	51	392.600	199.000	740.000
	2024	50	408.300	170.000	770.000
Baujahr bis 1918	2022	2	..	..	..
	2023	0	-	-	-
	2024	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2022	31	327.200	170.000	520.000
	2023	21	327.600	199.000	449.000
	2024	12	344.500	170.000	563.700
Baujahr 1950 bis 1977	2022	22	426.500	220.000	663.000
	2023	16	381.200	200.000	530.000
	2024	25	367.500	220.000	521.000
Baujahr 1978 bis 1990	2022	1	..	..	..
	2023	1	..	..	..
	2024	0	-	-	-
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2022	4	716.300	630.000	825.000
	2023	13	544.200	330.000	975.000
	2024	9	522.000	325.000	770.000
Neubau	2022	5	744.500	537.500	1.382.800
	2023	0	-	-	-
	2024	4	1.192.200	638.800	1.750.000

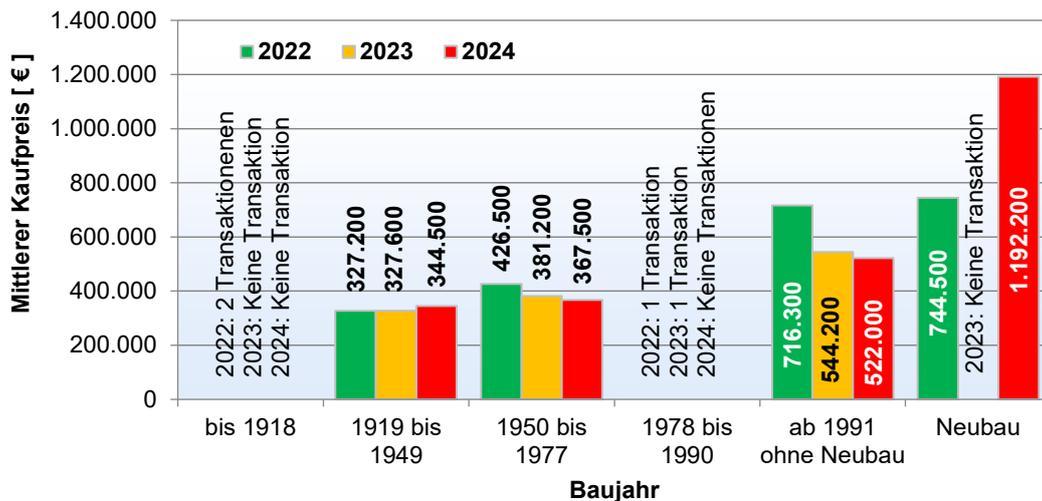
Mittelwerte aus weniger als 10 Verkäufen sind einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen: Für solche Daten wird generell ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

Die Anzahl der veräußerten Objekte ging 2024 in allen Baujahresklassen mit Ausnahme der Neubauten und der Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1977 zurück.

Die mittleren Preise zeigten unterschiedliche Entwicklungen: während Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht der Baujahre 1950 bis 1977 und ab 1991 ohne Neubau 2024 rund 4 % günstiger verkauft wurden als im Vorjahr, stiegen die Preise in der Baujahresklasse 1919 bis 1949 um rund 5 %

Bei den Neubauten wurden 2024 überwiegend Objekte in gehobenen Lagen verkauft.

Zu den Erbbaurechtskoeffizienten bzw. -faktoren siehe Kapitel 3.8.7, S. 77.



3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum

(Wohnungseigentum, Eigenheimnutzung, alle Lagen)

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

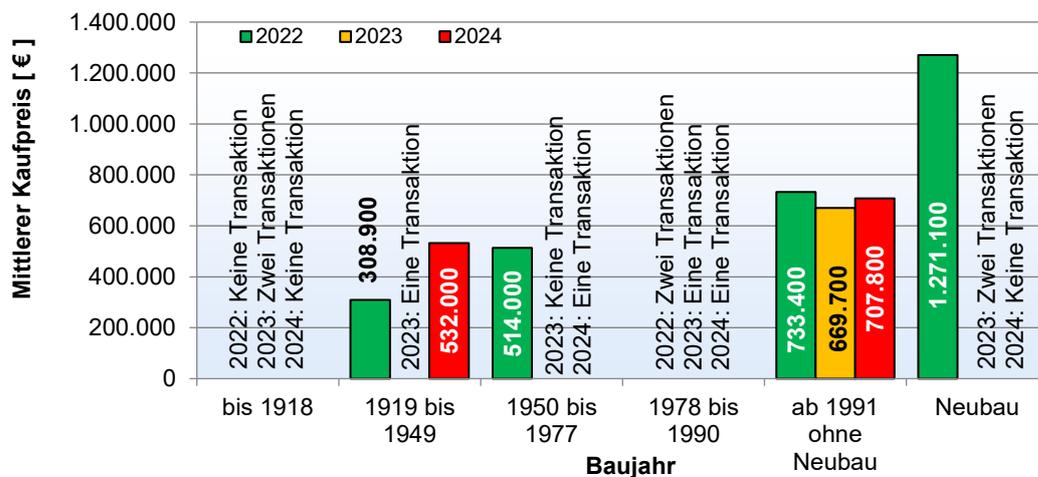
Die hier untersuchten Eigenheime sind auch Bestandteil von Kapitel 3.7 (Wohnungs- und Teileigentum, S. 28 ff), zusätzlich werden jedoch in der folgenden Tabelle die mittleren Kaufpreise dieser Objekte separat dargestellt. 2024 wurden 27 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum veräußert. Die Anzahl der Transaktionen stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 17 %. Der Umsatz ist um rund 9 % gestiegen und lag bei 17,9 Mio. € (2022: 23 Verkäufe, Umsatz: 16,4 Mio. €). Bei rund 41 % der Transaktionen handelt es sich um Reihenmittel- oder Reihenendhäuser.

	Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €	Minimum €	Maximum €
Alle Baujahre	2022	47	787.100	176.900	1.600.000
	2023	16	626.800	346.000	840.000
	2024	23	669.800	349.000	976.000
Baujahr bis 1918	2022	0	-	-	-
	2023	2	..	..	..
	2024	0	-	-	-
Baujahr 1919 bis 1949	2022	10	308.900	176.900	560.000
	2023	1	..	..	..
	2024	3	532.000	455.000	652.000
Baujahr 1950 bis 1977	2022	3	514.000	300.000	688.000
	2023	0	-	-	-
	2024	1	..	..	..
Baujahr 1978 bis 1990	2022	2	..	..	..
	2023	1	..	..	..
	2024	1	..	..	..
Baujahr ab 1991 o. Neubau	2022	13	733.400	262.200	1.083.000
	2023	11	669.700	480.000	790.000
	2024	18	707.800	349.000	976.000
Neubau	2022	21	1.271.100	676.000	1.860.000
	2023	2	..	..	..
	2024	0	-	-	-

Die Zahl der 2024 veräußerten Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum ist zwar leicht gestiegen, liegt 2024 aber -wie schon im Vorjahr- auf einem sehr niedrigen Niveau.

Lediglich in der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau wurde eine nennenswerte Anzahl von Verkäufen registriert. In dieser Kategorie stiegen die mittleren Preise gegenüber dem Vorjahr um rund 6 %, bei den Verkäufen war eine Zunahme von rund 64 % zu verzeichnen.

Die Preise im Segment Neubau wurden im Jahr 2022 hauptsächlich von Verkäufen in einer Wohnungseigentumsanlage 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 2024 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. „gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen“, also Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 390 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 792,3 Mio. € getätigt. Damit stiegen die Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um rund 25 % (2023: 312 Veräußerungen), der Umsatz um rund 64 % (2023: 483,1 Mio. €).

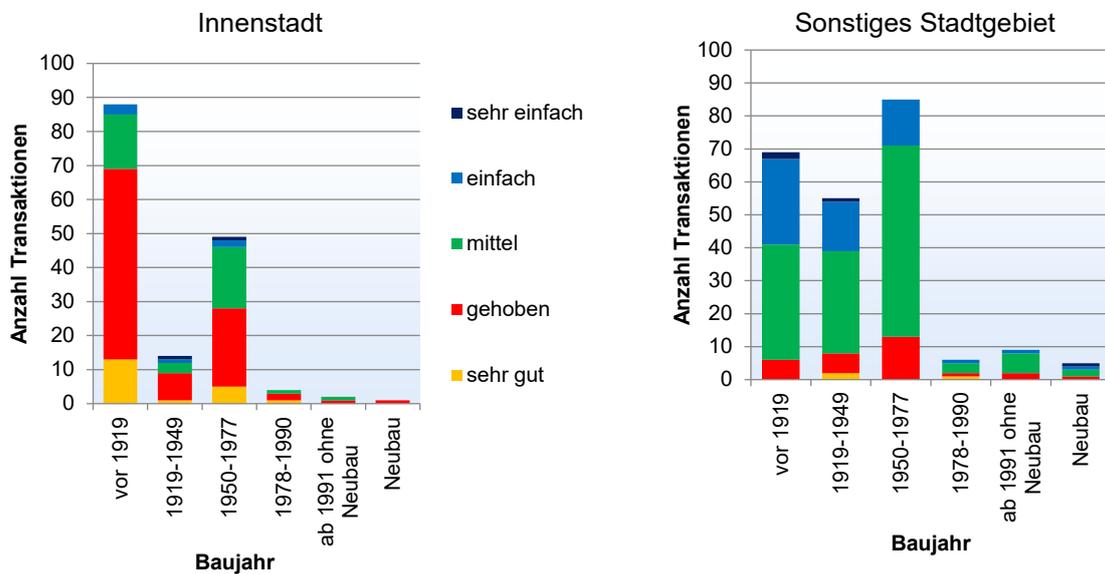
Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit und der Nachkriegszeit veräußert. Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit (Baujahre vor 1919, 97 Transaktionen) und der Nachkriegszeit (Baujahre 1950-1977, 134 Transaktionen) wechselten 2024 im Mittel für jeweils rund 1,6 Mio. € den Eigentümer. Vorkriegsbauten (Baujahr 1919 bis 1949, 69 Transaktionen) erzielten durchschnittlich rund 930.000 €. In den übrigen Baujahresklassen kamen nur wenige Immobilien zum Verkauf: Es wurden zehn Geschosswohnungsbauten der Baujahre 1978 bis 1990 veräußert (durchschnittlicher Kaufpreis: 2,3 Mio. €, bei den Neubauten wurden sechs Verkäufe beurkundet (durchschnittlicher Kaufpreis: 24,0 Mio. €). Bei den elf Transaktionen in der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau wurde ein Kaufpreis von durchschnittlich rund 3,2 Mio. € gezahlt.

Rund 41 % der angekauften Objekte lagen 2024 in der Innenstadt. Rund 70 % dieser Gebäude wurden in sehr guten und gehobenen Lagen verkauft. Die 158 im Innenstadtbereich veräußerten Gebäude bestimmen den Umsatz im Geschosswohnungsbau zu rund 51 %, während die 232 Verkäufe im sonstigen Stadtgebiet rund 49 % des Umsatzes erzielten (Anteil an den Verkäufen: rund 59 %). Außerhalb der Innenstadt wurden rund 59 % der Objekte in mittleren Lagen verkauft.

Die Anzahl der Verkäufe in der Innenstadt ist 2024 im Vergleich zum Vorjahr um rund 27 % gestiegen und liegt auf dem Niveau von 2022. Im sonstigen Stadtgebiet wurden rund 23 % mehr Objekte veräußert als 2023.

Verteilung der Transaktionen 2024 nach Baujahr und Lage

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

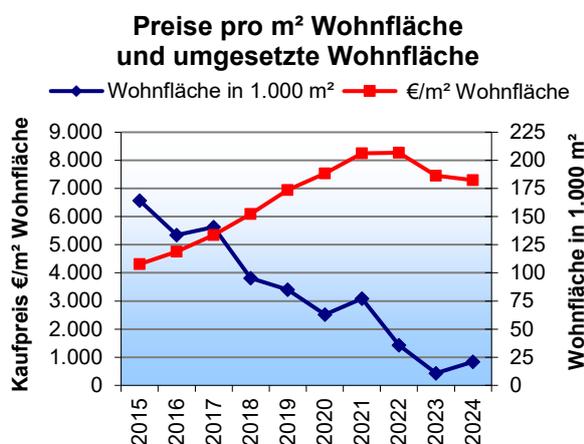


3.7 Wohnungs- und Teileigentum

3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen*

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

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Wohnfläche in m ²	€/m ² Wohnfläche** (Anzahl)
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	121	87,7	11.130	7.550 (104)
2024	265	142,6	20.963	7.300 (196)



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

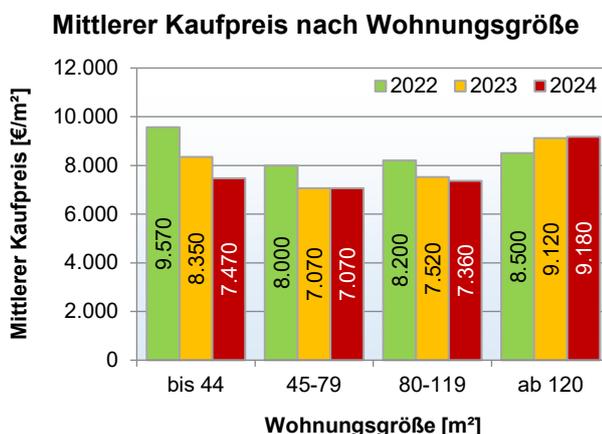
**jeweils aus 90%-Stichprobe, nur geeignete Kaufverträge

Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen liegt 2024 bei rund 79 m² (2023: rund 92 m², 2022: rund 71 m²). Nach dem starken Rückgang der Verkaufszahlen 2022 und 2023 wurden 2024 wieder mehr Objekte veräußert. Gegenüber dem Vorjahr konnte sich die Transaktionszahl mehr als verdoppeln, liegt jedoch noch immer auf einem sehr niedrigen Niveau. Insgesamt sank der mittlere Kaufpreis 2024 im Vergleich zu 2023 um rund 3 %. Allerdings ist zu beobachten, dass im 1. Halbjahr 2024 (7.010 €/m² Wohnfläche) der Tiefpunkt erreicht zu sein scheint: im 2. Halbjahr 2024 waren zunehmende Transaktionen und leichte Preissteigerungen (7.380 €/m² Wohnfläche) zu verzeichnen.

3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

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

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Wohnungsgröße bis 44 m²				
2022	35	9.570	7.030	12.780
2023	7	8.350	6.970	9.510
2024	11	7.470	6.310	9.270
Wohnungsgröße 45 - 79 m²				
2022	124	8.000	5.490	11.390
2023	31	7.070	5.300	8.520
2024	101	7.070	5.840	9.080
Wohnungsgröße 80 - 119 m²				
2022	92	8.200	5.690	10.770
2023	44	7.520	6.340	9.900
2024	63	7.360	5.840	9.730
Wohnungsgröße 120 m² und größer				
2022	22	8.500	5.010	13.850
2023	15	9.120	6.510	12.180
2024	19	9.180	6.390	12.010



Die mittleren Preise für neue Eigentumswohnungen blieben 2024 im Vergleich zum Vorjahr in allen Segmenten mit Ausnahme der kleinen Wohnungen stabil. Große Wohnungen (ab 120 m²) wurden 2023 und 2024 überwiegend in sehr guten und gehobenen Lagen veräußert (rund 60 % bzw. 70 % der Transaktionen). Im Vergleich zu 2022 (rund 29 %) sind daher die Preise in diesem Segment deutlich höher.

In den Jahren 2023 und 2024 wurden deutlich weniger kleine Neubau-Eigentumswohnungen verkauft als im Jahr 2022. Daher ist im Vergleich zu 2022 auch die durchschnittliche Wohnfläche der veräußerten Wohnungen insgesamt sowohl 2023 wie auch 2024 größer als im Jahr 2022 (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.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Grundbuchbezirke 1, 9, 15 u. 16 (Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus)												
2023	12	4.260	4	5.030	15	4.940	0	-	112	7.350	10	7.600
2024	2	..	9	5.330	25	3.740	0	-	161	7.460	9	7.330
Grundbuchbezirke 10, 11 u. 17-19 (Westend)												
2023	13	7.200	2	..	29	6.960	8	7.140	28	10.990	0	-
2024	21	8.750	5	7.250	66	6.580	8	6.510	16	8.680	0	-
Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Ostend)												
2023	63	6.970	11	6.680	75	5.360	10	5.700	21	6.650	1	..
2024	96	6.590	12	5.460	120	5.720	6	6.620	46	7.480	5	11.690
Grundbuchbezirke 26 u. 51 (Riederwald, Fechenheim)												
2023	3	4.910	1	..	14	3.390	5	3.760	20	9.360	0	-
2024	2	..	0	-	13	4.610	5	3.170	23	11.020	4	6.630
Grundbuchbezirke 24, 27-29 (Bornheim)												
2023	15	6.190	0	-	16	4.690	1	..	12	6.260	3	11.270
2024	27	5.880	4	6.010	21	4.390	0	-	6	7.400	9	10.470
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2023	32	5.820	5	6.800	58	4.340	16	4.180	56	7.300	6	11.520
2024	25	6.620	12	5.290	89	4.440	15	4.570	75	7.630	11	10.320
Grundbuchbezirke 34 (Bockenheim)												
2023	14	4.710	4	6.500	8	5.430	10	3.430	20	6.480	32	7.310
2024	21	6.000	7	5.970	22	5.630	16	4.670	50	7.120	81	6.990
Grundbuchbezirke 37 u. 53 (Niederrad, Schwanheim)												
2023	2	..	3	3.570	46	3.800	10	4.690	13	4.150	1	..
2024	7	4.740	4	4.310	53	3.740	10	3.950	15	4.640	4	7.180
Grundbuchbezirke 38 (Oberrad)												
2023	0	-	1	..	29	3.390	8	3.580	7	4.290	4	6.810
2024	0	-	0	-	28	3.680	8	3.570	5	4.790	8	7.280
Grundbuchbezirke 39 u. 68 (Seckbach, Bergen-Enkheim)												
2023	3	4.430	1	..	16	3.620	3	3.210	5	5.620	5	7.750
2024	3	4.090	0	-	10	4.150	5	3.850	20	4.660	14	7.190
Grundbuchbezirke 40-43 u. 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel)												
2023	5	4.680	3	4.280	57	3.870	9	3.870	11	4.910	15	7.030
2024	8	3.770	6	5.280	71	3.740	13	3.890	25	6.270	26	6.880
Grundbuchbezirke 44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim)												
2023	2	..	13	4.360	107	3.820	12	4.840	19	5.510	4	9.500
2024	2	..	16	5.130	74	4.200	18	4.700	19	5.680	9	8.980
Grundbuchbezirke 49, 50 u. 64-67 (Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach, Riedberg)												
2023	0	-	0	-	28	2.890	2	..	44	5.960	11	8.800
2024	3	3.100	2	..	39	3.120	4	3.590	30	6.060	10	8.640
Grundbuchbezirke 54 u. 56 (Griesheim, Nied)												
2023	4	5.010	0	-	80	3.390	2	..	8	5.410	4	7.170
2024	2	..	1	..	91	3.370	3	3.930	12	4.380	3	5.130
Grundbuchbezirke 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)												
2023	9	3.610	11	2.960	41	3.160	11	2.950	7	4.170	5	5.600
2024	15	3.340	11	2.990	50	3.160	9	3.260	11	5.340	6	6.030

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 Preisentwicklung von **Neubau-Eigentumswohnungen** zeigte 2024 im Vergleich zu 2023 fast im ganzen Stadtgebiet weiterhin sinkende Tendenzen. Lediglich in Oberrad war ein Anstieg des mittleren Preises pro m² Wohnfläche um rund 7 % zu verzeichnen, in den westlichen

Grundbuchbezirken (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim) ein Anstieg von rund 8 %. Verglichen mit dem Vorjahr nahmen die Transaktionszahlen 2024 in fast allen Grundbuchbezirke zu. Die meisten Neubau-Eigentumswohnungen wurden in Bockenheim veräußert (Schönhof-Viertel).

Bei **Altbau-Eigentumswohnungen** (Baujahr vor 1919) zeigten die mittleren Preise 2024 im Vergleich zu 2023 je nach Lage unterschiedliche Tendenzen. Während die mittleren Preise in Bockenheim, Sachsenhausen/Westhafen und im Westend teils deutlich stiegen, waren insbesondere in innenstadtfüreren Lagen Preisrückgänge zu beobachten. Die Entwicklung der Verkaufszahlen war uneinheitlich.

Übersicht über die Gemarkungen im Bereich der Stadt Frankfurt am Main

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

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



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt
Frankfurt am Main, Stand 04.2025

3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

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

Baujahr/ Mietstatus	2022		2023		2024	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
vor 1919	201	6.570	171	5.930	235	6.080
- hiervon vermietet	68	5.720	58	5.240	68	5.290
- hiervon unvermietet	129	6.940	114	6.260	154	6.550
- Mietstatus unbekannt	2	..	1	..	8	2.820
1919-1949	60	6.070	59	4.720	93	5.190
- hiervon vermietet	20	5.970	18	4.250	21	4.870
- hiervon unvermietet	36	6.040	41	4.960	69	5.240
- Mietstatus unbekannt	1	..	0	-	0	-
1950-1977	706	4.700	631	3.960	778	4.280
- hiervon vermietet	225	4.390	174	3.740	235	4.230
- hiervon unvermietet	478	4.840	454	4.020	541	4.310
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	2	..
1978-1990	80	4.650	106	4.230	113	4.280
- hiervon vermietet	21	3.700	25	3.780	42	4.070
- hiervon unvermietet	58	5.040	80	4.350	73	4.310
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-
ab 1991 ohne Neubau	479	7.290	392	6.840	529	6.900
- hiervon vermietet	100	6.530	67	5.630	84	6.060
- hiervon unvermietet	378	7.580	324	7.180	445	7.110
- Mietstatus unbekannt	4	5.630	1	..	0	-
Neubauten	275	8.310	97	7.570	193	7.310
- hiervon vermietet	0	-	0	-	2	..
- hiervon unvermietet	274	8.310	97	7.570	192	7.300
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-

Gegenüber dem Vorjahr wurden 2024 in fast allen Baujahresklassen deutlich mehr Wohnungen verkauft. Lediglich die Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen der Baujahre 1978 bis 1990 blieben etwa auf dem Niveau von 2023.

Die durchschnittlich gezahlten mittleren Preise pro m² Wohnfläche waren bei Altbauten (Baujahr vor 1919) und neueren Objekten (Baujahre 1978-1990 und ab 1991 ohne Neubau) stabil. Die mittleren Preise für Wohnungen der Baujahre 1919-1949 und 1950-1977 stiegen um rund 10 %. Preise für Neubau-Eigentumswohnungen zeigten im 1. Halbjahr 2024 noch eine fallende Tendenz, stabilisierten sich aber im 2. Halbjahr 2024.

3.7.5 Umwandlungen

Die Zahl der Umwandlungen von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen sinkt bereits seit sieben Jahren in Folge. Auch 2024 war im gesamten Stadtgebiet wieder ein Rückgang von rund 18 % zu verzeichnen. Im Gegensatz zu früheren Jahren, in denen die Umwandlungen zumeist im Innenstadtbereich erfolgten, lagen 2024 rund 75 % der umgewandelten Wohnungen außerhalb der Innenstadt (Bezirke 1-33). Im Innenstadtbereich sank 2024 die Zahl der Umwandlungen gegenüber dem Vorjahr um rund 73 %. Damit lag 2024 nur ein Viertel der umgewandelten Wohnungen im Bereich der Innenstadt (2022 rund 62 %, 2023 rund 80 %).

Anzahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten

	Innenstadt (Bezirke 1 – 33)				Sonstiges Stadtgebiet				Insgesamt
	Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel, Gallus	Westend	Nordend, Ostend	Sonstige Innenstadt	Bockenheim	Ginnheim, Eschersheim	Unterliederbach	Sonstige	
2022	10	42	100	22	19	36	16	170	415
2023	0	11	55	5	0	5	0	36	112
2024	0	0	16	3	9	5	41	6	80

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.

3.7.5.1 Erstverkauf aus Wohnungseigentumsmaßnahmen (alle Baujahre)

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2022	630	7.930	3.240	13.230	74	19	280
2023	299	7.280	1.510	14.500	82	20	246
2024	494	7.440	3.120	12.390	80	19	288

3.7.5.2 Erstverkauf aus Umwandlung (nach Baujahresklassen)

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

Baujahre bis 1918

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2022	104	6.010	2.290	9.450	79	30	286
2023	110	5.410	2.500	9.070	85	15	615
2024	101	5.860	2.140	9.740	85	30	224

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2022	25	5.410	2.110	9.900	78	30	168
2023	19	4.450	2.350	7.250	94	44	158
2024	41	4.580	2.120	8.110	80	17	131

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2022	171	4.760	1.700	9.140	71	25	203
2023	158	3.760	2.190	6.380	66	25	164
2024	200	4.230	2.140	7.450	66	25	255

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2022	10	3.790	2.600	5.460	91	53	129
2023	11	6.110	3.240	8.390	61	31	114
2024	10	5.250	3.390	7.450	90	47	151

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2022	44	7.580	7.140	8.230	34	24	143
2023	4	7.140	6.850	7.530	48	43	59
2024	6	6.990	4.330	10.160	62	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	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2022	133	7.310	3.480	11.680	80	30	305
2023	121	6.230	3.290	9.570	83	31	222
2024	170	6.040	2.750	9.800	77	24	214

Baujahre 1919 bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2022	52	6.100	2.880	9.310	87	27	272
2023	48	4.770	2.280	8.000	78	39	215
2024	61	5.380	2.900	7.780	75	30	220

Baujahre 1950 bis 1977

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2022	530	4.810	1.590	8.590	64	11	183
2023	470	4.080	1.690	6.900	62	20	231
2024	578	4.370	2.050	7.150	61	15	187

Baujahre 1978 bis 1990

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2022	76	4.640	2.410	7.290	79	21	175
2023	101	4.150	2.030	6.750	69	21	158
2024	123	4.120	1.700	6.860	69	19	184

Baujahre ab 1991 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2022	379	6.710	3.360	10.830	85	25	347
2023	333	6.030	3.200	9.360	86	23	194
2024	411	6.170	2.890	10.100	82	22	304

Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2022	5	7.540	7.280	8.010	27	25	34
2023	1	..	..	..	..	..	..
2024	0	-	-	-	-	-	-

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	2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	329	31.200	250	25.500	298	27.900
Innenstadt (Bezirke 1-33)	177	39.300	133	33.300	135	32.000
Restliches Stadtgebiet	168	26.500	132	22.700	155	27.900

Garagen	2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	50	27.200	27	21.900	37	17.500
Innenstadt (Bezirke 1-33)	15	33.100	6	27.800	13	26.200
Restliches Stadtgebiet	33	21.200	21	20.300	25	17.500

Bei Tiefgaragenplätzen waren 2024 im gesamten Stadtgebiet Preissteigerungen von knapp 10% zu verzeichnen. Bei differenzierter Betrachtung stellt sich heraus, dass die mittleren Kaufpreise im Innenstadtbereich um rund 4 % gesunken sind, während die Preissteigerung in den sonstigen Stadtgebieten bei rund 23 % lag. Die mittleren Kaufpreise für Garagen sanken in der Innenstadt um rund 6 %, im sonstigen Stadtgebiet um rund 14 % (Frankfurt insgesamt: rund - 20 %).

3.7.6.2 Büros, Gastronomie, Praxen, Läden, gewerbliche Nutzungen

(geeignete Kaufverträge, 90% Stichprobe, Daten 2022-2024)

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

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

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

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

	Erdgeschoss				Andere Geschosse			
	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]
Stadtgebiet insgesamt	82	4.470	490	9.370	22	3.380	510	6.480
Innenstadt (Bezirke 1-33)	50	5.300	2.220	9.370	15	3.550	1.520	6.480
Restliches Stadtgebiet	31	3.240	490	6.820	6	3.400	510	6.440

Aufgrund der geringen Anzahl an Verkaufsfällen wurde abweichend zu den anderen Abfragen in diesem Marktbericht für diesen Sektor des Teileigentums die Vertragsjahre 2022 bis einschließlich 2024 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 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten (Wertrelevante Daten)

Nachdem die Halbjahresentwicklung in 2024 homogen verlaufen ist, wird für das Jahr 2024 keine Aufteilung nach Halbjahren vorgenommen. Sofern in den Zeitreihen in 2022 und 2023 Werte für die Halbjahre enthalten waren, werden sie in diesem Marktbericht nicht mehr dargestellt.

Die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich - sofern nichts anderes angegeben wird - auf den 01.01.2025. **Das mittlere Vertragsdatum wird nachrichtlich angegeben.**

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

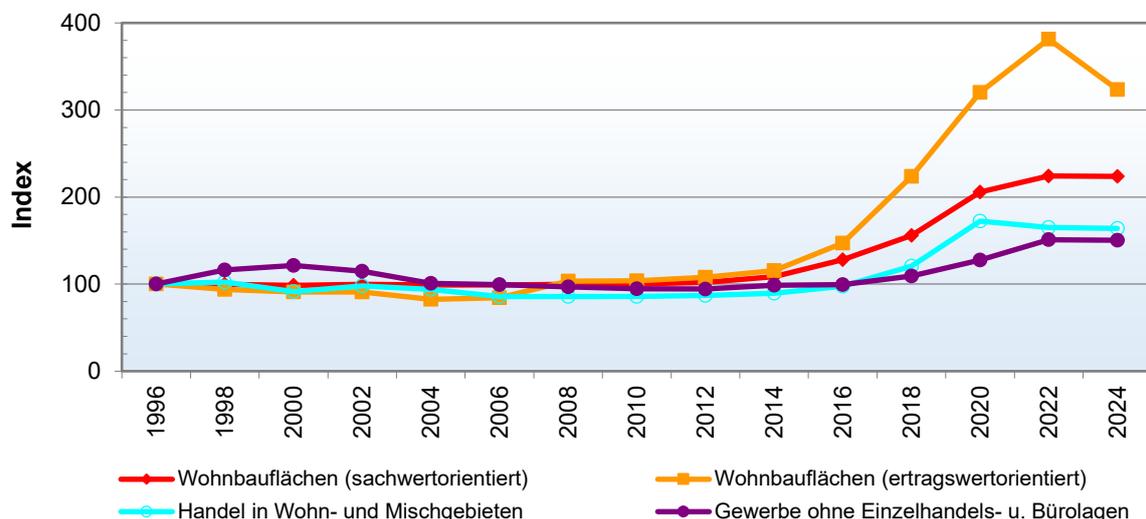
Die Bodenpreisindizes werden jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. im Bereich Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet. Im Bereich Büro ergaben sich 1996 durch Umklassifizierung von Bodenrichtwertzonen Stichprobenänderungen. Die Bodenpreisindizes für Bürogrundstücke 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*
2025	141,3	52,9	41,3*	47,1*

*Mindestwert: einfaches Gewerbe

3.8.1.2 Indizes für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften

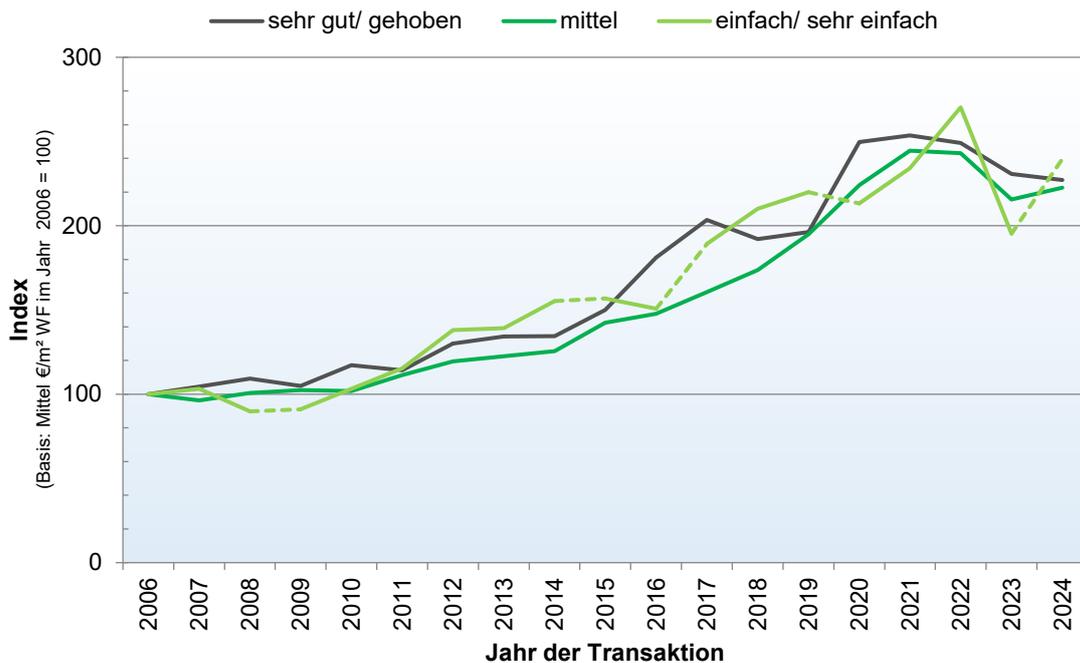
(Stichtag: jeweils 01.07. des angegebenen Jahres)

	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
2023**	231	216	195
2024	227	223	240*

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 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
** Halbjahreswerte 2022 und 2023 sind in den Marktberichten 2023 und 2024 enthalten



3.8.1.3 Indizes für Mehrfamilienhäuser

(Stichtag: jeweils 01.07. 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)

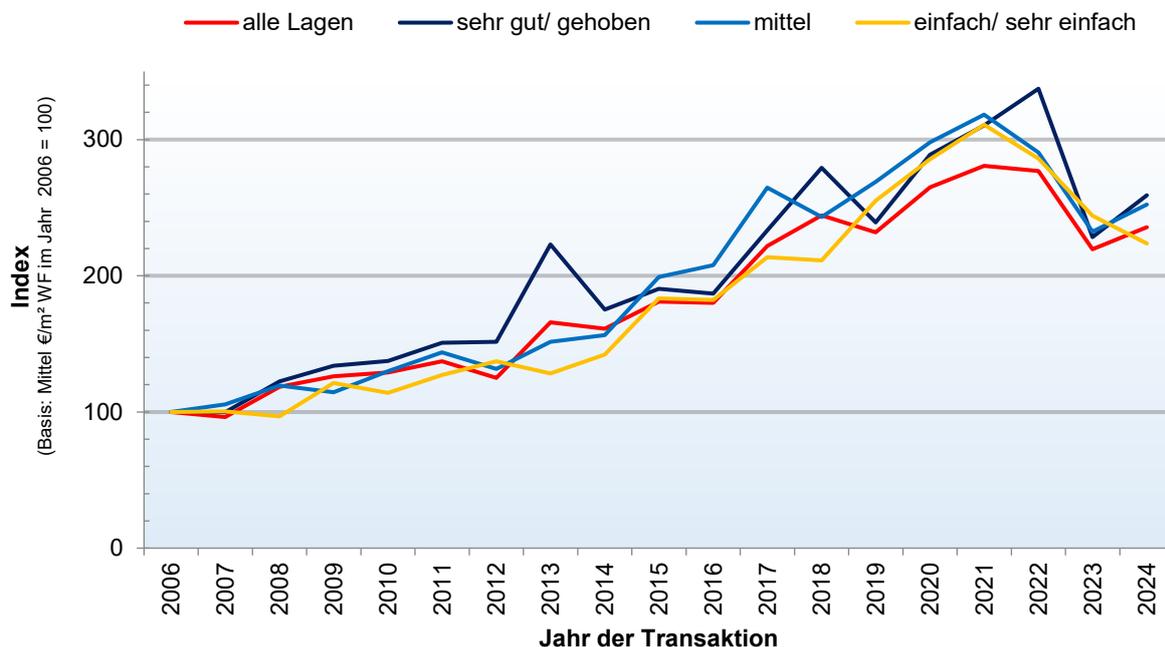
	Lage			
	alle	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100	100
2007	96	100	105	100
2008	118	123	119	97
2009	126	134	114	121
2010	129	137	130	114
2011	137	151	144	127
2012	125	152	132	137
2013	166	223	151	128
2014	161	175	156	142
2015	181	191	199	183
2016	180	187	208	182
2017	222	233	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
2023**	219	229	232	244
2024	236	259	252	224

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

** Halbjahreswerte 2022 und 2023 sind in den Marktberichten 2023 und 2024 enthalten



3.8.1.3.2 Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950 ohne Neubau

(Stichtag: jeweils 01.07. 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*
2023**	235	302	195	219*
2024	225	232	207	224*

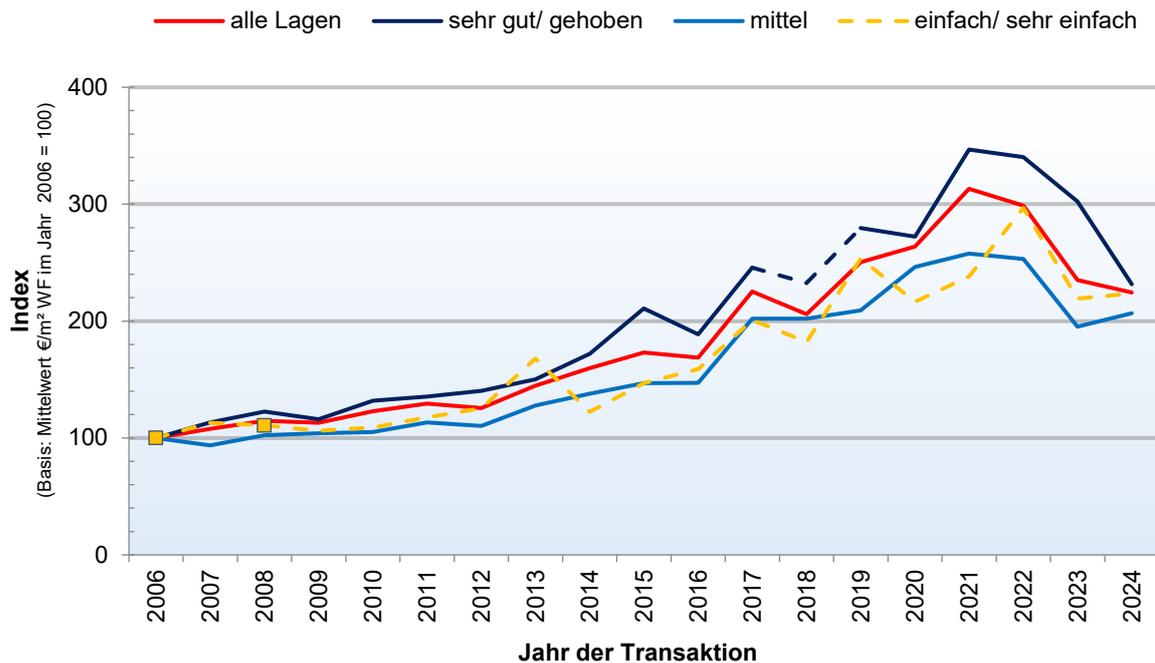
Der hohe Index in 2019 für die sehr gute/ gehobene Lage wird durch eine hochpreisige Liegenschaft neueren Baujahres beeinflusst-

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

** Halbjahreswerte 2022 und 2023 sind in den Marktberichten 2023 und 2024 enthalten

***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: jeweils 01.07. 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, Maisonnetten und Souterrainwohnungen in Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnhochhäuser) mit einem gewerblichen Anteil von maximal 50 % ein. Die Teilmärkte der Eigentumswohnungen sind zusätzlich in Baujahres- und Lagestufen untergliedert.

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

3.8.1.4.1 Eigentumswohnungen - sehr gute und gehobene Lage

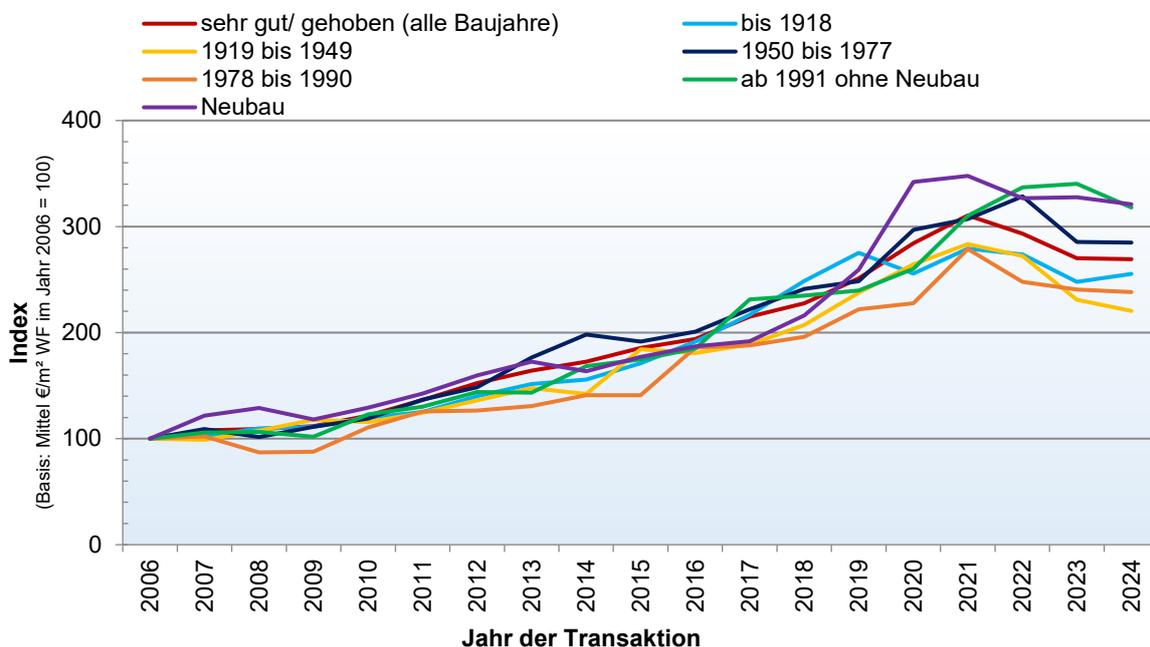
	Baujahre						
	alle	bis 1918	ab 1919 bis 1949	ab 1950 bis 1977	ab 1978 bis 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
2006	100	100	100	100	100	100	100
2007	108	102	99	109	102	106	122
2008	109	110	108	102	87	106	129
2009	112	111	118	111	88	102	118
2010	122	120	116	119	111	123	129
2011	137	125	125	137	126	130	142
2012	152	140	136	148	127	144	160
2013	164	152	148	177	131	143	173
2014	172	156	142	198	141	168	163
2015	186	171	184	192	141	175	177
2016	194	192	181	201	186	185	187
2017	215	217	189	222	188	231	192
2018	228	249	207	241	196	235	216
2019	251	275	238	249	222	240	259
2020	284	256	264	297	228	260	342
2021	310	279	284	307	279	310	348
2022**	293	274	272	328	248	337	327
2023**	270	248	231	285	241	340	328
2024	269	256	220	285	238	318	321

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.

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

*weniger als 10 Fälle

** Halbjahreswerte 2022 und 2023 sind in den Marktberichten 2023 und 2024 enthalten



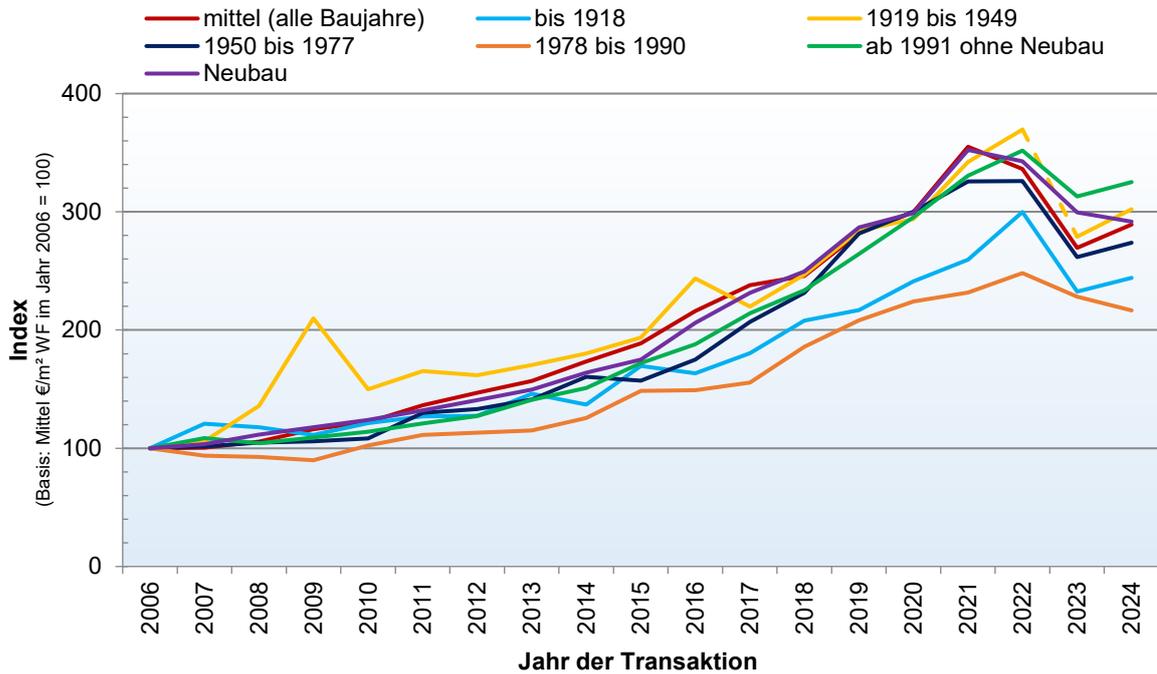
3.8.1.4.2 Eigentumswohnungen - mittlere Lage

(Stichtag: jeweils 01.07. des angegebenen Jahres)

	Baujahre						Neubau
	alle	bis 1918	ab 1919 bis 1949	ab 1950 bis 1977	ab 1978 bis 1990	ab 1991 ohne 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
2023**	269	233	279*	262	228	313	299
2024	289	244	302	274	217	325	292

*weniger als 10 Fälle

** Halbjahreswerte 2022 und 2023 sind in den Marktberichten 2023 und 2024 enthalten



3.8.1.4.3 Eigentumswohnungen – einfache und sehr einfache Lage

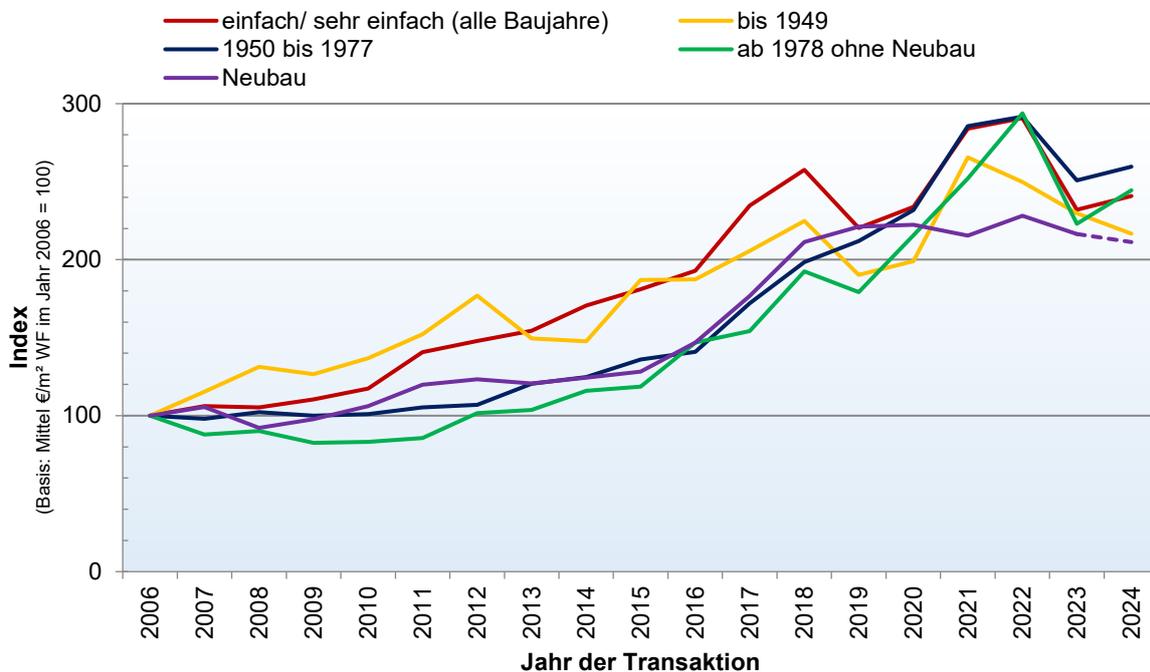
(Stichtag: jeweils 01.07. des angegebenen Jahres)

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
2023**	232	230	251	223	216*
2025	241	217	260	244	211*

*weniger als 10 Fälle

** Halbjahreswerte 2022 und 2023 sind in den Marktberichten 2023 und 2024 enthalten



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 für Frankfurt am Main sowie weitere Städte und Gemeinden finden sich online unter www.greix.de.

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 <https://geoportal.frankfurt.de/bodenrichtwerte> kostenlos abgerufen werden.

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

Bodenwertentwicklung zum 01.01.2025 (Basis: Bodenrichtwerte 2024)

Büronutzung

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

Geschäftslage Einzelhandel (o. Flughafen)

Citylage - Ia	0 %
Citylage - Ib	- 5 %
Citylage - Ic	- 10 %
Stadtteilzentren	+ 0 %

Gewerbegebiete

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

Geschosswohnungsbaugebiete/ Historisch gewachsene Ortskerne - Ertragswertmarkt

Sehr gute Lage	- 10 %
Gehobene Lage	- 10 %
Mittlere Lage	- 10 %
Einfache Lage	- 10 %
Sehr einfache Lage	- 10 %

Eigenheimgebiete/ Historisch gewachsene Ortskerne - Sachwertmarkt

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

3.8.2.2 Bodenrichtwerte mit Lageklassifizierung

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

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

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können weder aus der Zonierung der Bodenrichtwerte noch aus den Eintragungen in der Richtwertkarte hergeleitet werden. In Geschosswohnungsbaugebieten können die nachgewiesenen Werte nicht uneingeschränkt für den bebauten Altbestand (Mietwohnungsbau) herangezogen werden, weil die zugrundeliegenden Verkaufspreise überwiegend für Eigentumswohnungsbaumaßnahmen bezahlt wurden. Bei Bestandsobjekten ist der Bodenwert in Abhängigkeit von der Miethöhe ggf. 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-Unterführungen, werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

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

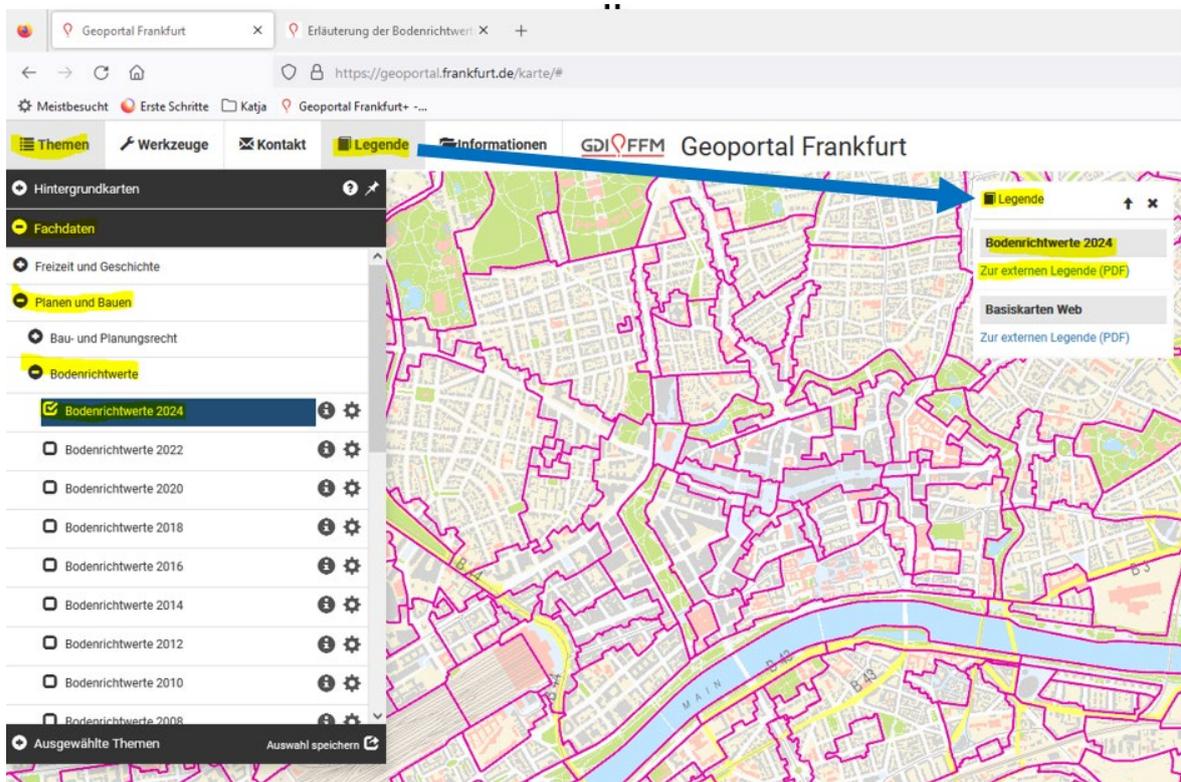
Bei der Darstellung der Bodenrichtwerte geht aus der Zonennummer die Lage (Preisstufe) hervor (dritte Ziffer der „Klammerzahl“ des Bodenrichtwertes, siehe auch Kapitel 3.2, S. 14). Die Lageeinstufung in den Wohnungsbaugebieten erfolgte ausschließlich aufgrund der Bodenrichtwerthöhe. In den gezahlten 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 – Bankenviertel/ Westend	1 = Citylage 1a	1 = sehr gute Lage	1 = gute Lage (tlw. Handel)
2 = City – Innenstadt	2 = Citylage 1b	2 = gehobene Lage	
3 = City – Rand	3 = Citylage 1c	3 = mittlere Lage	3 = klassisch
4 = Subzentren	4 = Stadtteilzentren	4 = einfache Lage	
5 = Sonstige Lagen	5 = sonstige Nahversorgungsgebiete	5 = sehr einfache Lage	5 = industriell geprägt

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

<https://geoportal.frankfurt.de/bodenrichtwerte>



Die einzelnen Jahrgänge der Bodenrichtwerte können unter

Themen > Fachdaten > Planen und Bauen > Bodenrichtwerte

eingebildet werden. Über den Schaltfläche „Legende“ werden verfügbare Legenden eingebildet: in dem sich öffnenden Menüfenster „Legende“ kann die Legende für den jeweiligen Bodenrichtwertjahrgang geöffnet werden.

Weitere Möglichkeiten, wie Sie Bodenrichtwerte erhalten können, finden Sie im Kapitel 6.3 (Seite 123).

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.
- Sofern die Miethöhe im Erdgeschoss den Miethöhen der Obergeschosse entspricht, ist von der oder dem Sachverständigen zu prüfen, ob der angepasste Bodenrichtwert zutreffend ist.

Ausgehend von einer kompletten Bebauung der Grundstücksfläche (GRZ = 1) finden die Differenzen in der baulichen Ausnutzung ausschließlich in den obersten Stockwerken statt.

Es wurde das Schichtverfahren angewendet, bei dem der Bodenwert im Verhältnis des jeweiligen Geschossertrages zum Gesamtertrag auf die einzelnen Geschosse aufgeteilt wird.

Modellannahmen
für den Tabellenwert
des angegebenen
WGFZ-
Zu- / Abschlags pro
 Δ WGFZ 1,0:

- komplette Überbauung des Teilgrundstücks (GRZ = 1,0)
- gleiche Fläche pro Stockwerk,
d. h. ein Geschoss entspricht Δ WGFZ 1,0
- 5 Obergeschosse
- 10 m Straßenfront (Eingang/Schaufenster) im EG
- 20 m Ladentiefe im EG
- UG nur in City 1a-Lage als weiteres Geschoss mit Baukosten,
Ertrag (Miete für Einzelhandel) und als Δ WGFZ 1,0 berücksichtigt
- Nutzung: UG (1a), EG und 1. OG: Einzelhandel
- Nutzung: ab 2. OG Einzelhandel (1a) bzw. Praxis/ Büro/ Wohnung

Umrechnungskoeffizient je Teilmarkt und Abweichung von Δ WGFZ 1,0 [€/m²]:

Teilmärkte im Einzelhandel	linearer Änderungswert je abweichende WGFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren)	Anwendungsbereich
City 1a (4510)	1.600 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstablerwache (4520)		
City 1b (4520)	610 €/m ²	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 Umrechnungsbereiche bzw. Anwendungsbereiche beschränkt.

Berechnung Bodenrichtwert (Teilmarkt Einzelhandel):

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

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

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

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

$$30.000 \text{ €/m}^2 + (-0,8 \times 1.600 \text{ €/m}^2) = 28.720 \text{ €/m}^2$$

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

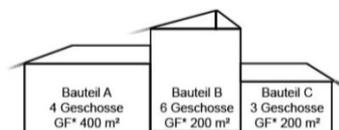
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte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

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

Längsschnitt



* GF = Geschossfläche pro Geschoss

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

für Bauteil A (Δ WGFZ 0,0):	4.600 €/m ² + 0,0 x 610 €/m ²	=	4.600 €/m ² Teil-Grundstück Bauteil A
für Bauteil B (Δ WGFZ +2,0):	4.600 €/m ² + 2,0 x 610 €/m ²	=	5.820 €/m ² Teil-Grundstück Bauteil B
für Bauteil C (Δ WGFZ -1,0):	4.600 €/m ² - 1,0 x 610 €/m ²	=	3.990 €/m ² Teil-Grundstück Bauteil C
unbebaute Fläche		=	0 €/m ²

Ermittlung der gewichteten Summe der Bodenrichtwerte der Teilabschnitte Bauteil A-C

Grundfläche Bauteil A entspricht 50 % der überbauten Flurstücksfläche
 Grundfläche Bauteil B entspricht 25 % der überbauten Flurstücksfläche
 Grundfläche Bauteil C entspricht 25 % der überbauten Flurstücksfläche

$4.600 \text{ €/m}^2 \times 0,5 + 5.820 \text{ €/m}^2 \times 0,25 + 3.990 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = \mathbf{4.753 \text{ €/m}^2 \text{ bebaute Fläche}}$

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 und dem IHK Gewerbemarktbericht 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 in der Regel 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 wurden diese Flächen im Ertrag nicht berücksichtigt. Dennoch erforderliche Bewirtschaftungskosten für diese Flächen wurden 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 marktübliche Erzielbarkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wurde die Ist-Miete angehalten.

Bei niedrigen Ist-Mieten (mehr als 20 % unterhalb des Frankfurter Mietspiegels) wurden die marktüblich erzielbaren 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. 54 und 3.8.3.7, S. 56 f.) wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2024 ermittelt. Die durch die HMiSchuV getroffenen 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. 86) 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.

3.8.3.1 Liegenschaftszinssätze Büro

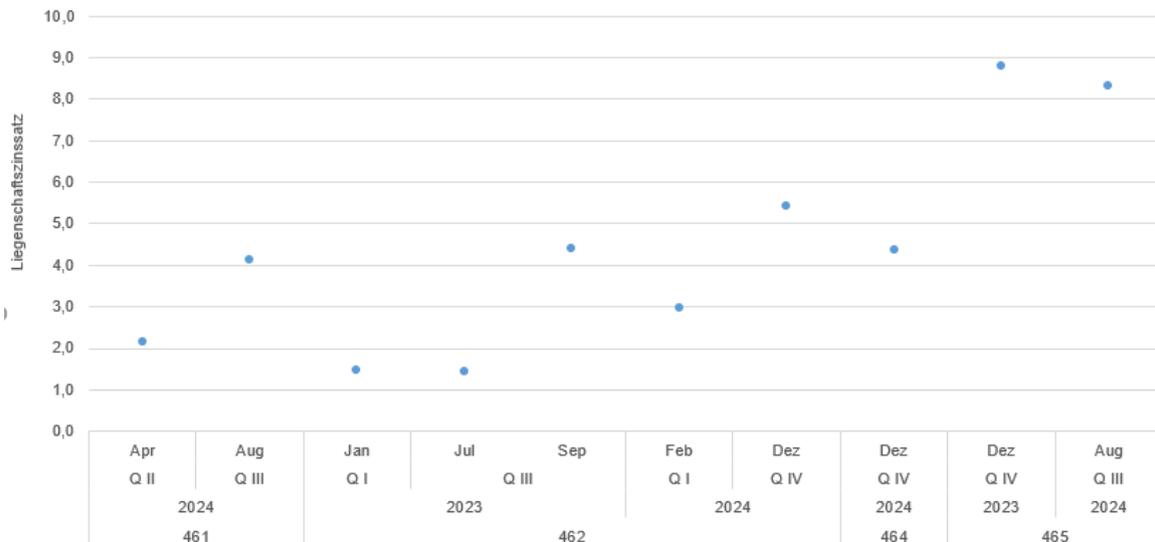
(bebaute Grundstücke, Büro und Verwaltung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2023 u. 2024, Stichtag: 01.01.2025)

	Banken- viertel/ Westend	City- Innen- stadt	City-Rand	Sub-zentren	Sonstige Lagen
BRW-Schlüssel*	461	462	463	464	465
Anzahl	2	6	1	2	2
Mittelwert	..	1,6	..	..	..
Minimum	..	-1,0	..	..	..
Maximum	..	3,2	..	..	..
Median	..	1,5	..	..	..
Standardabweichung	..	1,5	..	..	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	..	6.461	..	..	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²] (Minimum – Maximum)	..	1.756 (280 – 2.670)	..	..	..
Ø Standardstufe	..	3,3	..	..	..
Ø RND	..	29	..	..	..
Ø Jahresreinertrag [€]	..	304.466	..	..	..
Mittleres Vertragsdatum	..	05.08.23	..	..	..

*Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonenummer

Die zugrunde gelegten Veräußerungen fanden in den Jahren 2023 und 2024 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!

In den Jahren 2023 und 2024 wurden nur wenige Kaufverträge über Büroimmobilien beurkundet. Zudem konnten nicht alle eingegangenen Kaufverträge auch voll ausgewertet werden: bei Leerstand oder fehlenden Rückläufen über Flächen und Mieten können keine Liegenschaftszinsen ermittelt werden. Der Mittelwert im Segment City-Innenstadt wird zu 71 % von Verkäufen des Jahres 2023 geprägt.



Hinweis: Vereinzelt negative Liegenschaftszinssätze wurden in der Grafik nicht dargestellt

Um die aktuelle Marktlage zu beurteilen, ist oftmals eine aktuelle Abfrage aus der Kaufpreissammlung erforderlich. Hierbei können auch die objektspezifischen Besonderheiten bei Vertragsabschluss (Miethöhe, Leerstand, etc.) als Wertindikator berücksichtigt werden.

Ein Vergleich mit den Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz wird empfohlen. Diese waren bisher als Anlage dem Immobilienmarktbericht beigelegt und werden ab 2022 als eigenständiges Dokument veröffentlicht. Sie können den Bericht im Internet kostenfrei herunterladen:

www.gutachterausschuss.frankfurt.de -> Erbschaft- und Schenkungsteuer

3.8.3.2 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	7	39	31	15
Mittelwert	3,1	3,3	2,8	3,7
Minimum	2,6	1,6	0,6	1,6
Maximum	3,8	4,9	5,7	5,7
Median	3,1	3,3	2,6	3,2
Standardabweichung	0,4	0,9	1,2	1,3
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	5.110	3.720	3.239	2.365
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²] (Minimum – Maximum)	596 (270 - 920)	561 (220 – 2.860)	786 (180 – 8.490)	373 (220 - 850)
Ø Standardstufe	2,7	2,5	2,3	2,3
Ø RND	33	30	33	30
Ø Jahresreinertrag [€]	77.683	70.028	83.829	42.080
Mittleres Vertragsdatum	25.06.24	10.08.24	25.07.24	18.06.24

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.

3.8.3.3 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (gem. genutzt), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	1	19	16	9
Mittelwert	..	3,7	4,2	3,5
Minimum	..	1,3	1,8	0,6
Maximum	..	6,3	5,9	5,9
Median	..	3,7	4,0	3,2
Standardabweichung	..	1,5	1,2	1,8
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	..	3.858	2.731	3.731
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²] (Minimum – Maximum)	..	636 (290 - 1170)	728 (240 - 2240)	644 (280 - 1280)
Ø Standardstufe	..	2,5	2,5	2,9
Ø RND	..	30	30	31
Ø Jahresreinertrag [€]	..	94.592	96.935	103.465
Mittleres Vertragsdatum	..	08.07.24	30.06.24	04.10.24

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2024 gerechnet!

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: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Verkäufe von primär handelsgeprägten Objekten in den Einkaufslagen liegen 2024 nicht vor (2023: 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. 58 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: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Lage	
Anzahl	7
Mittelwert	1,4
Minimum	-1,9
Maximum	3,4
Median	1,9
Standardabweichung	2,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	3.426
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²] (Minimum – Maximum)	2.394 (170 – 13.700)
Ø Standardstufe	3,4
Ø RND	21
Ø Jahresreinertrag [€]	179.382
Mittleres Vertragsdatum	09.07.24

Der Gutachterausschuss hat im Kapitel 3.8.3.8 auf S. 58 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 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Unvermietete Einfamilienwohnhäuser,

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1.000 m²,

Verwendung Mietspiegel 2024 (gültig bis 31.05.2026):

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.89) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können).

3.8.3.6.1 Liegenschaftszinssätze Einfamilienwohnhäuser, Zentrale Lage

(100%-Stichprobe)

	2024
Anzahl	5
Mittelwert [%]	-0,3
Minimum [%]	-2,6
Maximum [%]	1,8
Median [%]	0,0
Standardabweichung	1,8
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	9.557
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	164
Ø Standardstufe	2,6
Ø RND	33
Ø Jahresreinertrag [€]	25.118
Mittleres Vertragsdatum	06.07.24

Es handelt sich überwiegend um Baujahre vor 1949 in sehr guter Lage im nordwestlichen Innenstadtbereich. Die eingeflossenen Objekte besitzen eine mittlere Grundstücksgröße von 302 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	35	36	8	10	0
Mittelwert [%]	0,9	1,1	1,1	1,0	-
Minimum [%]	-1,8	-1,3	-0,3	0,5	-
Maximum [%]	3,7	3,2	3,0	1,8	-
Median [%]	0,8	1,2	1,0	1,0	-
Standardabweichung	1,3	1,0	1,1	0,4	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	5.460	5.729	5.911	7.993	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	121	135	127	166	-
Ø Standardstufe	2,1	2,4	2,5	3,7	-
Ø RND	25	30	32	56	-
Ø Jahresreinertrag [€]	15.837	17.448	16.987	23.452	-
Mittleres Vertragsdatum	27.06.24	25.06.24	08.07.24	29.07.24	-

**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	59	67	20	40	9
Mittelwert [%]	2,0	1,7	1,0	1,4	0,6
Minimum [%]	-1,2	-0,3	-0,3	0,5	0,3
Maximum [%]	5,6	3,7	2,7	2,4	1,0
Median [%]	2,1	1,8	0,9	1,4	0,5
Standardabweichung	1,5	1,0	0,8	0,5	0,3
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.002	4.351	4.609	5.726	8.947
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	120	126	136	143	155
Ø Standardstufe	2,3	2,3	2,3	3,4	4,1
Ø RND	25	30	29	52	70
Ø Jahresreinertrag [€]	14.866	15.491	17.430	19.177	21.396
Mittleres Vertragsdatum	05.07.24	02.07.24	16.07.24	25.06.24	23.07.24

3.8.3.7 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m²,
alle Anlagengrößen, gerechnet auf den BRW 2024, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Verwendung Mietspiegel 2024 (gültig bis 31.05.2026) 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. 91)
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	118	69	11	69	7
Mittelwert [%]	-0,3	1,2	1,4	0,7	1,3
Minimum [%]	-3,1	-0,3	0,2	-0,3	1,3
Maximum [%]	2,8	2,7	2,5	2,3	1,4
Median [%]	-0,4	1,1	1,7	0,6	1,3
Standardabweichung	1,3	0,8	0,7	0,6	0,1
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	7.252	6.175	6.683	8.351	6.832
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	89	67	85	86	94
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	28	55	68
Ø Jahresreinertrag [€]	10.887	8.720	11.664	11.812	12.332
Mittleres Vertragsdatum	07.07.24	14.07.24	20.06.24	11.08.24	19.02.24

**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	17	62	15	34	22
Mittelwert [%]	-0,8	1,5	1,2	0,8	0,1
Minimum [%]	-2,9	-0,3	-0,7	0,0	-0,3
Maximum [%]	1,0	3,5	2,7	1,7	0,8
Median [%]	-0,6	1,5	1,4	0,9	0,1
Standardabweichung	1,2	1,0	1,0	0,4	0,3
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	5.733	4.458	4.532	6.814	9.721
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	79	75	101	105	110
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	29	55	68
Ø Jahresreinertrag [€]	8.620	8.371	11.124	12.282	13.005
Mittleres Vertragsdatum	18.05.24	27.07.24	24.05.24	12.07.24	10.07.24

**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	38	216	27	211	135
Mittelwert [%]	0,1	1,5	1,2	0,8	1,0
Minimum [%]	-2,3	-0,5	-0,5	-0,4	0,5
Maximum [%]	2,4	3,4	2,4	2,2	1,5
Median [%]	-0,1	1,5	1,5	0,7	1,0
Standardabweichung	1,2	0,8	0,7	0,5	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.238	3.652	4.010	6.568	6.993
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	75	68	78	82	74
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	31	59	68
Ø Jahresreinertrag [€]	7.783	7.307	8.706	9.735	9.062
Mittleres Vertragsdatum	24.06.24	10.07.24	27.06.24	19.07.24	24.07.24

3.8.3.8 Liegenschaftszinssätze Spezialimmobilien (Stichtag: 01.01.2025)

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

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

3.8.4 Gebädefaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB) sollen gemäß § 20 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf eine geeignete Bezugsgröße, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen.

3.8.4.1 Gebädefaktoren Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnungen), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Gebädefaktoren Mehrfamilienhäuser nach Baujahren

Baujahr	vor 1919	1919-1949	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	50	14	30	2	2	1
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	3.329	2.880	3.127	..	..	..
Minimum [€/m² Wohnfläche]	1.576	1.817	1.864	..	..	..
Maximum [€/m² Wohnfläche]	5.294	4.152	4.449	..	..	..
Median [€/m² Wohnfläche]	3.283	2.812	3.029	..	..	..
Standardabweichung	983	814	755	..	..	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²] (Minimum – Maximum)	515 (190-1.310)	408 (180 - 740)	566 (190-2.860)	..	..	..
Ø Standardstufe	2,5	2,3	2,3	..	..	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	29	29	31	..	..	..
Ø Jahresreinertrag [€]	63.062	47.562	67.461	..	..	..
Mittleres Vertragsdatum	17.07.24	21.07.24	28.07.24	..	..	..

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Baujahr vor 1919	10,0	48,0	28,0	14,0	0,0
Baujahr 1919-1949	0,0	28,6	35,7	35,7	0,0
Baujahr 1950-1977	3,3	33,3	53,3	10,0	0,0
Baujahr 1978-1990	..	..	..	..	..
BJ ab 1991 o. Neubau	..	..	..	..	..
Neubau	..	..	..	..	..

Gebädefaktoren Mehrfamilienhäuser nach Lagen

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	8	39	31	13	0
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	5.416	3.644	2.959	2.244	-
Minimum [€/m² Wohnfläche]	3.781	2.374	1.576	1.762	-
Maximum [€/m² Wohnfläche]	7.558	5.193	4.777	2.724	-
Median [€/m² Wohnfläche]	5.015	3.728	2.779	2.169	-
Standardabweichung	1.373	709	867	269	-
Ø Wohn-/Nutzfläche (Minimum – Maximum)	596 (270 - 920)	555 (220-2.860)	503 (180-1.620)	393 (230 - 850)	-
Ø Standardstufe	2,7	2,5	2,2	2,2	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	32	30	30	30	-
Ø Jahresreinertrag [€]	79.116	69.716	57.705	44.773	-
Mittleres Vertragsdatum	28.06.24	09.08.24	16.07.24	28.06.24	-

Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]

	vor 1919	1919-1949	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Sehr gute Lage	75,0	12,5	12,5	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	57,1	9,5	26,2	4,8	2,4	0,0
Mittlere Lage	36,4	12,1	45,5	0,0	3,0	3,0
Einfache Lage	46,7	33,3	20,0	0,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	-	-	-	-	-	-

3.8.4.2 Gebäudefaktoren Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Gebäudefaktoren Reihemittelhäuser nach Baujahren

Baujahr	vor 1919	1919-1949	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	0	37	46	14	26	4
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	-	4.563	4.511	4.724	5.502	8.571
Minimum [€/m² Wohnfläche]	-	2.095	2.913	3.419	3.966	7.000
Maximum [€/m² Wohnfläche]	-	7.411	6.629	6.186	7.978	9.328
Median [€/m² Wohnfläche]	-	4.384	4.583	4.664	5.430	8.979
Standardabweichung	-	1.204	910	716	935	1.060
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	-	97	107	124	141	154
(Minimum – Maximum)	-	(60 - 180)	(60 - 200)	(100 - 160)	(80 - 170)	(140 - 170)
Ø Standardstufe	-	2,2	2,3	2,4	3,3	4,0
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	-	28	30	32	50	70
Ø Jahresreinertrag [€]	-	-*	-*	-*	-*	-*
Mittleres Vertragsdatum	-	27.06.24	02.07.24	22.07.24	17.07.24	17.09.24

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Baujahr vor 1919	-	-	-	-	-
Baujahr 1919-1949	5,4	48,6	43,2	0,0	2,7
Baujahr 1950-1977	6,5	23,9	60,9	8,7	0,0
Baujahr 1978-1990	0,0	14,3	78,6	7,1	0,0
BJ ab 1991 o. Neubau	0,0	7,7	92,3	0,0	0,0
Neubau	0,0	25,0	75,0	0,0	0,0

Gebäudefaktoren Reihemittelhäuser nach Lagen

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	5	35	79	5	1
Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	4.476	5.401	4.655	4.097	..
Minimum [€/m² Wohnfläche]	3.450	3.043	2.880	3.185	..
Maximum [€/m² Wohnfläche]	5.659	7.546	7.123	4.979	..
Median [€/m² Wohnfläche]	4.459	5.147	4.597	4.167	..
Standardabweichung	809	1.270	915	673	..
Ø Wohn-/Nutzfläche	150	101	116	110	..
(Minimum – Maximum)	(110 - 200)	(60 - 160)	(60 - 180)	(100 - 150)	..
Ø Standardstufe	2,2	2,4	2,6	2,3	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	29	32	35	29	..
Ø Jahresreinertrag [€]	-*	-*	-*	-*	..
Mittleres Vertragsdatum	13.08.24	24.06.24	12.07.24	08.08.24	..

Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]

	vor 1919	1919-1949	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Sehr gute Lage	0,0	50,0	50,0	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	0,0	47,4	36,8	7,9	5,3	2,6
Mittlere Lage	0,0	20,5	34,1	12,5	29,5	3,4
Einfache Lage	0,0	0,0	80,0	20,0	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	..	..	..	..	..	..

-* Nur in Einzelfällen erfasst, daher keine Darstellung

3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

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

3.8.5.1 Ertragsfaktoren Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger

	Mehrfamilien- häuser (Wohnen)	Mehrfamilien- häuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungs- gebäude
Anzahl	87	45	5
Mittelwert	23,2	20,1	17,9
Minimum	13,0	9,0	13,7
Maximum	36,0	31,4	23,9
Median	23,7	19,4	17,8
Standardabweichung	5,6	5,2	3,8
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²] (Minimum – Maximum)	3.320 (180 – 8.490)	3.458 (240 – 2.240)	4.588 (1.100 – 24.440)
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	620	715	8.568
Ø Standardstufe	2,5	2,6	3,1
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	31	30	34
Ø Jahresreinertrag [€]	72.078	105.787	1.819.594
Mittleres Vertragsdatum	20.07.2024	19.07.2024	03.08.2024

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	5,7	43,7	34,5	16,1	-
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	-	37,8	40,0	17,8	4,4
Büro- und Verwaltungsgebäude	40,0	40,0	-	20,0	-

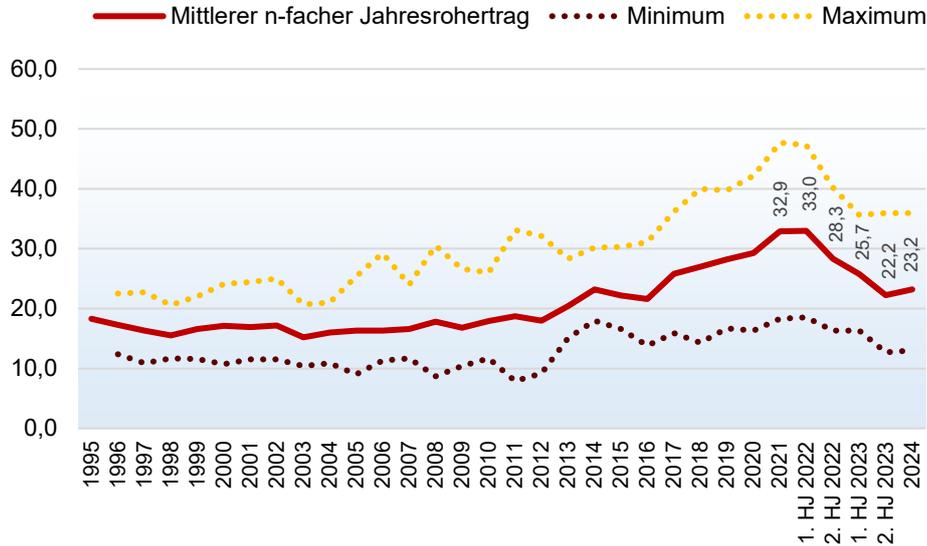
Der Ertragsfaktor für **Mehrfamilienhäuser (Wohnen)** erreichte im 1. Halbjahr 2022 mit 33,2 seinen bisherigen Höchststand und sinkt seit dem 2. Halbjahr 2022 (28,3). Nach durchschnittlich 25,7 im 1. Halbjahr 2023 lag der Ertragsfaktor im 2. Halbjahr bei 22,2 (2023 insgesamt: 23,6). 2024 stieg der Ertragsfaktor mit 23,2 gegenüber dem 2. Halbjahr 2023 erstmals wieder. Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche lag 2024 mit 620 m² über dem Niveau des Vorjahres (2023: 539 m², 2022: 758 m²).

Bei **gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern** war im 1. Halbjahr 2022 mit einem Ertragsfaktor von 31,1 ebenfalls der bisherige Höchststand erreicht. 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). 2024 sank der Ertragsfaktor auf 20,1. Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche lag 2024 mit rund 715 m² etwas unter dem Niveau des Vorjahres (2023: 814 m², 2022: 851 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. Der Ertragsfaktor für Büros erreichte 2019 mit 26,5 seinen bisherigen Höchstwert und sinkt seitdem (2022: 25,2, 2021: 25,8). Während er im 1. Halbjahr 2022 leicht stieg (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 24,6, allerdings sind nur 5 Transaktionen in den Mittelwert eingeflossen. Die durchschnittliche Nutzfläche ist 2024 mit rund 8.568 m² gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen

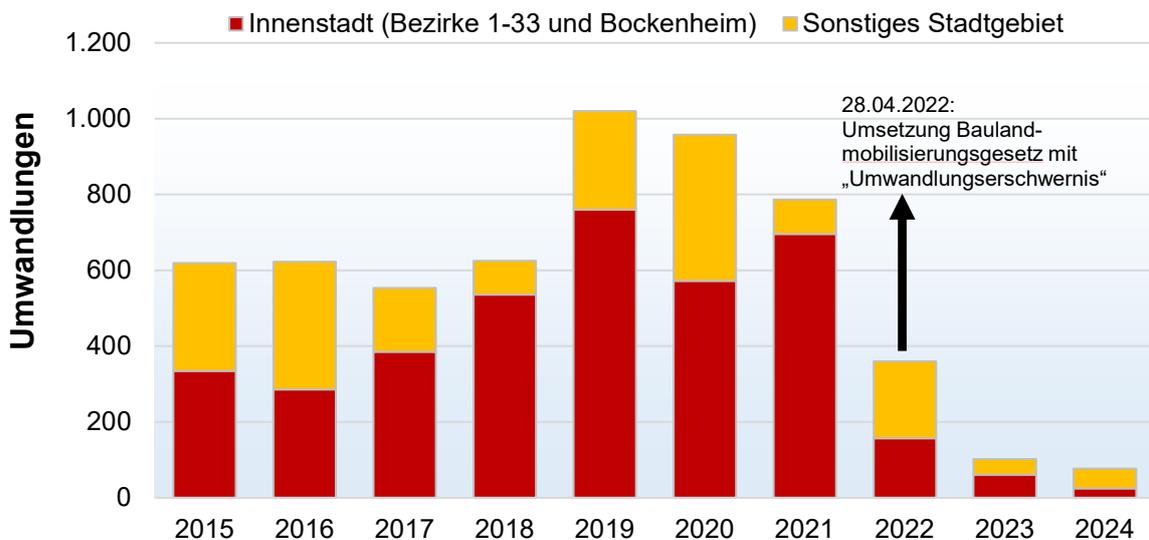
(2023: 1.673 m², 2022: 6.811 m²), allerdings kamen 2023 nur kleinere Objekte zum Verkauf (Maximum der Nutzfläche unter 2.500 m²). **Die Mittelwerte der Ertragsfaktoren 2022, 2023 und 2024 spiegeln aufgrund der niedrigen Fallzahlen und der dadurch ungleichmäßigen Verteilung in den Lagen nicht die allgemeine 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 deutet auch die Entwicklung der Ertragsfaktoren von Mehrfamilienhäusern (Wohnen) gegenüber dem 2. Halbjahr 2023 auf eine leichte Erholung der Kaufpreise. Der Rückgang seit dem 2. Halbjahr 2022 ist zum einen konjunkturell bedingt, insbesondere durch die Erhöhung der Kreditzinsen, zum anderen durch die Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes mit einer Verordnung zur „Umwandlungerschwernis“, 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.



3.8.5.2 Ertragsfaktoren Restnutzungsdauer unter 25 Jahre

	Mehrfamilien- häuser (Wohnen)	Mehrfamilien- häuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungs- gebäude
Anzahl	4	2	2
Mittelwert	21,7	..	..
Minimum	16,4	..	..
Maximum	24,2	..	..
Median	23,2	..	..
Standardabweichung	3,6	..	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	3.076	..	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²] (Minimum – Maximum)	329 (230 - 430)	.. (330 - 340)	.. (1.080 – 13.340)
Ø Standardstufe	2,1	..	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	23	..	..
Ø Jahresreinertrag [€]	38.297	..	..
Mittleres Vertragsdatum	09.09.2024	..	..

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	-	50,0	25,0	25,0	-
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)
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.

3.8.5.3 Ertragsfaktoren Einfamilienwohnhäuser

(Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, geeignete Kaufverträge, **Daten 2024, Stichtag: 01.01.2025**)

Unvermietete Einfamilienhäuser,
Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2024 (gültig bis 31.05.2026):
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)

	2024
Anzahl	5
Mittelwert	54,7
Minimum	39,0
Maximum	68,0
Median	59,2
Standardabweichung	14,6
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	9.557
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	164
Ø Standardstufe	2,6
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	33
Ø Jahresreinertrag [€]	25.118
Mittleres Vertragsdatum	06.07.24

Es handelt sich überwiegend um Baujahre vor 1949 in sehr guter Lage im nordwestlichen Innenstadtbereich. Die eingeflossenen Objekte besitzen eine mittlere Grundstücksgröße von 302 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	37	38	8	11	0
Mittelwert	33,1	36,9	32,4	47,3	-
Minimum	13,9	19,4	23,8	30,5	-
Maximum	59,8	60,5	44,3	62,9	-
Median	31,8	36,1	32,1	43,9	-
Standardabweichung	10,3	9,3	6,8	11,6	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	5.097	5.591	5.072	7.698	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	118	135	133	166	-
Ø Standardstufe	2,1	2,4	2,4	3,7	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	31	55	-
Ø Jahresreinertrag [€]	15.482	17.512	17.939	23.444	-
Mittleres Vertragsdatum	24.06.24	20.06.24	18.07.24	14.07.24	-

**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	65	68	19	40	9
Mittelwert	25,7	28,8	30,1	35,7	56,4
Minimum	11,6	18,0	22,5	26,6	49,5
Maximum	41,4	41,5	37,7	47,9	63,3
Median	25,0	28,1	29,6	35,3	56,8
Standardabweichung	7,7	5,8	4,7	6,2	5,0
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	3.806	4.190	4.505	5.520	8.947
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	121	127	136	146	155
Ø Standardstufe	2,3	2,3	2,3	3,4	4,1
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	30	52	70
Ø Jahresreinertrag [€]	14.952	15.692	17.524	19.513	21.396
Mittleres Vertragsdatum	05.07.24	05.07.24	19.07.24	29.06.24	23.07.24

3.8.5.4 Ertragsfaktoren Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Verwendung Mietspiegel 2024 (gültig bis 31.05.2026):
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	113	71	12	73	6
Mittelwert	47,1	39,1	41,1	49,6	43,2
Minimum	24,0	28,2	29,1	28,7	41,9
Maximum	75,2	52,7	53,0	69,6	43,9
Median	45,3	39,0	38,3	51,1	43,4
Standardabweichung	11,5	6,3	7,6	11,3	0,8
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	6.943	6.074	6.753	8.044	6.866
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	86	66	85	83	88
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	28	55	68
Ø Jahresreinertrag [€]	10.719	8.816	11.826	11.587	11.868
Mittleres Vertragsdatum	07.07.24	15.07.24	30.06.24	10.08.24	14.02.24

* 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	17	64	14	34	21
Mittelwert	45,5	31,4	32,8	48,6	69,9
Minimum	30,7	21,5	22,7	32,1	58,9
Maximum	56,2	46,5	46,7	61,0	82,8
Median	46,2	29,8	33,6	49,1	71,4
Standardabweichung	8,6	6,3	7,1	7,5	6,1
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	6.035	4.340	4.435	6.814	9.812
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	80	75	97	105	111
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	30	55	68
Ø Jahresreinertrag [€]	8.955	8.589	11.055	12.573	13.404
Mittleres Vertragsdatum	19.06.24	18.07.24	09.05.24	12.07.24	08.07.24

* 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	41	217	29	218	139
Mittelwert	30,3	27,2	29,0	44,2	46,6
Minimum	17,3	16,9	18,8	21,6	37,7
Maximum	46,7	39,5	44,6	73,1	57,1
Median	30,6	27,0	28,4	45,1	46,4
Standardabweichung	7,6	4,3	5,8	9,8	4,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.048	3.590	3.917	6.359	6.976
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	73	68	79	82	73
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	31	58	68
Ø Jahresreinertrag [€]	7.817	7.481	8.982	9.943	9.195
Mittleres Vertragsdatum	18.06.24	09.07.24	02.07.24	20.07.24	22.07.24

* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

3.8.5.5 Ertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

(Geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhäuser, 90%-Stichprobe, **Daten: 2024**)

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	47	12	0	0	0
Mittelwert	26,7	23,1	-	-	-
Minimum	13,0	18,7	-	-	-
Maximum	50,8	28,4	-	-	-
Median	24,2	23,4	-	-	-
Standardabweichung	8,3	3,1	-	-	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.349	3.676	-	-	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	530	849	-	-	-
Ø Standardstufe	2,6	2,4	-	-	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	30	30	-	-	-
Ø Jahresreinertrag [€]	87.922	137.159	-	-	-
Mittleres Vertragsdatum	20.07.24	06.08.24	-	-	-

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	7	10	0	0	0
Mittelwert	27,5	26,4	-	-	-
Minimum	22,6	21,6	-	-	-
Maximum	32,9	32,6	-	-	-
Median	26,5	24,9	-	-	-
Standardabweichung	3,5	3,4	-	-	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.198	3.719	-	-	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	370	352	-	-	-
Ø Standardstufe	2,5	2,7	-	-	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	30	32	-	-	-
Ø Jahresreinertrag [€]	57.830	49.469	-	-	-
Mittleres Vertragsdatum	29.04.24	14.06.24	-	-	-

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	47	28	0	2	0
Mittelwert	20,7	21,5	-	..	-
Minimum	11,5	14,0	-	..	-
Maximum	31,9	32,3	-	..	-
Median	20,7	21,3	-	..	-
Standardabweichung	5,0	4,9	-	..	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	2.894	2.935	-	..	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	293	342	-	..	-
Ø Standardstufe	2,2	2,2	-	..	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	29	30	-	..	-
Ø Jahresreinertrag [€]	41.909	48.088	-	..	-
Mittleres Vertragsdatum	06.07.24	14.07.24	-	..	-

3.8.6 Sachwertfaktoren

Bei der Bewertung bebauter Immobilien des Sachwertmarktes ermöglichen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV einen Rückschluss auf den Verkehrswert. Die Übergangsfrist des § 53 Absatz 2 ImmoWertV ist zum 31.12.2024 ausgelaufen, so dass der Gutachterausschuss Frankfurt **ab dem Jahr 2025** die Kaufverträge mit den Ansätzen im Sachwertverfahren nach der ImmoWertV auswertet. Die Sachwertfaktoren entsprechend der ImmoWertV werden frühestens im IMB 2026 veröffentlicht. **Um den nach § 10 ImmoWertV geforderten Grundsatz der Modellkonformität zu wahren, sind bei der Verwendung der hier dargestellten Sachwertfaktoren die unten aufgeführten Ansätze anzuhalten.**

Zur Bestimmung der nachfolgend aufgeführten 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 74, 3.8.6.5, Seite 75).
- 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.

Eine noch nicht finalisierte Untersuchung der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer des Gebäudes zeigt die Tendenz, dass bei sinkenden Restnutzungsdauern auch der Sachwertfaktor sinkt. Mögliche Gründe für diesen Effekt konnten noch nicht abschließend geklärt werden.

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 2024 wie schon 2023 nicht mit dem Vorjahr vergleichbar war, wurden nur die Daten aus dem Jahr 2024 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,

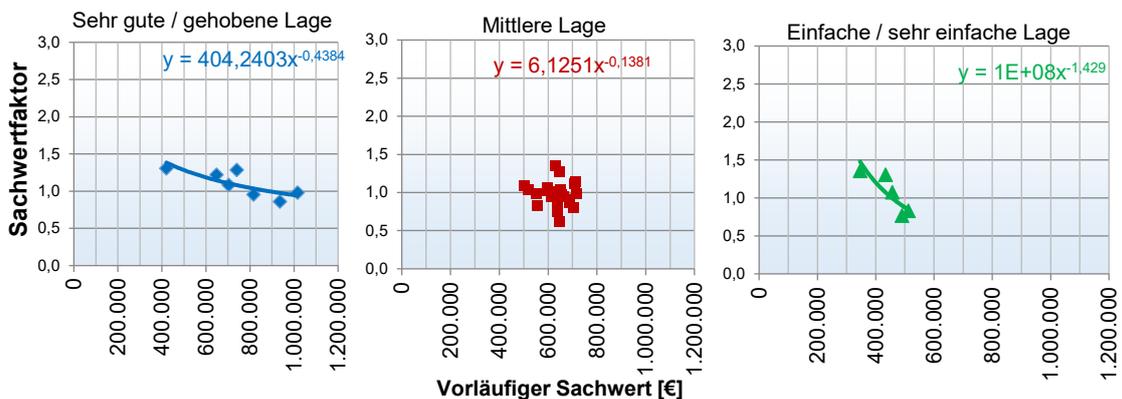
(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, 90%-Stichprobe, **Daten 2024, Stichtag: 01.01.2025**)

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 Fläche von 250 – 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			
350.000			
400.000			0,99
450.000	1,35		0,83
500.000	1,29	1,00	0,72
550.000	1,24	0,99	0,63
600.000	1,19	0,98	
650.000	1,15	0,97	
700.000	1,11	0,96	
800.000	1,05		
900.000	1,00		
Kauffälle	7	20	5
Bestimmtheitsmaß R ²	0,61	0,01	0,71
Ø Sachwertfaktor	1,10	0,98	1,07
Ø vorläufiger Sachwert [€]	750.000	630.000	450.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	500	530	520
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.136	891	556
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.050 – 1.200)	(790 – 1.000)	(510 - 650)
Ø RND [Jahre]	29	28	28
Ø Standardstufe	2,2	2,4	2,1
Ø BGF [m ²]	326	319	304
Ø Wohnfläche [m ²]	175	150	149
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	21.050	20.750	16.800
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	4,9	4,9	4,4
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	929,74	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	68,02	72,60	60,83
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche [€/m ²] (Gebädefaktor)	4.730	4.440	3.200
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]*	3.400 – 6.000	2.200 – 6.650	2.100 – 3.800
Mittleres Vertragsdatum	18.06.24	02.07.24	22.04.24

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise

** 1 Verkauf mit Nebengebäude



In der mittleren Lage wurden nur Kauffälle mit einem Sachwert von 500.000 - 750.000 € dargestellt, da die Regression so zu einem sachgerechteren Ergebnis führt.

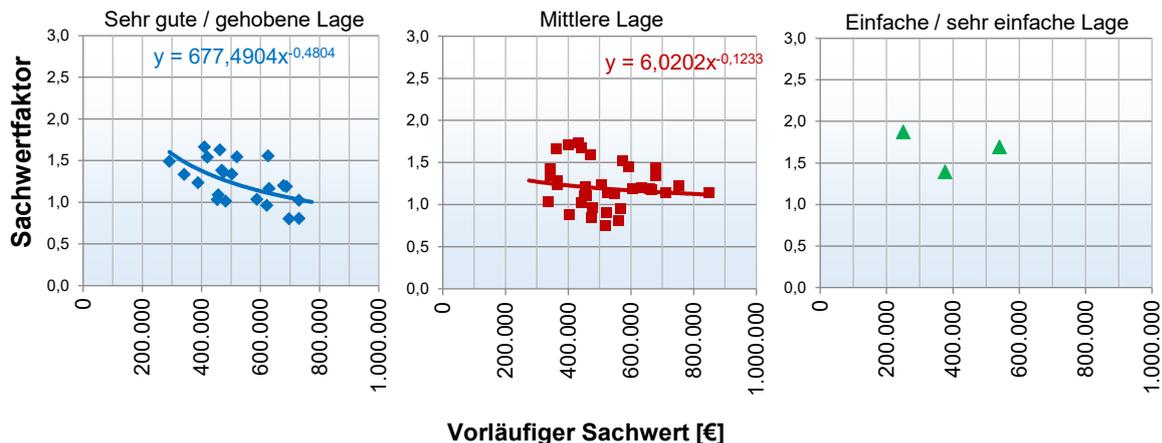
3.8.6.2 Sachwertfaktoren Reihenhendhäuser und Doppelhaushälften

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihenhendhäuser und Doppelhaushälften, 90%-Stichprobe, Daten 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Fläche von 100 – 550 m² in die Auswertung einbezogen.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000			
250.000			
300.000		1,28	
350.000	1,48	1,25	
400.000	1,39	1,23	
450.000	1,31	1,21	
500.000	1,25	1,20	
550.000	1,19	1,18	
600.000	1,14	1,17	
650.000	1,10	1,16	
700.000	1,06	1,15	
Kauffälle			
	22	35	3
Bestimmtheitsmaß R²			
	0,32	0,02	..
Ø Sachwertfaktor			
	1,25	1,22	1,66
Ø vorläufiger Sachwert [€]			
	530.000	520.000	390.000
Ø Grundstücksgröße [m²]			
	290	320	290
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m²]			
	1.239	926	573
(BRW Minimum – Maximum)*			
	(1.050 – 1.500)	(790 – 1.000)	(510 - 650)
Ø RND [Jahre]			
	34	37	38
Ø Standardstufe			
	2,4	2,7	2,6
Ø BGF [m²]			
	240	264	266
Ø Wohnfläche [m²]			
	130	143	120
empfohlener Anwendungsbereich [m²]			
	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]			
	10.850	14.300	12.100
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]			
	3,5	3,9	3,3
Ø Wert Nebengebäude [€]			
	199,82	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP			
	57,69	49,07	29,12
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/ Nutzfläche [€/m²] (Gebädefaktor)			
	5.090	4.560	5.320
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]*			
	3.100 – 7.850	2.250 – 8.250	3.950 – 6.500
Mittleres Vertragsdatum			
	06.06.24	15.07.24	19.07.24

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



Für einfache/sehr einfache Lagen wurde keine Regression berechnet, da nicht genügend Vergleichspreise zur Verfügung standen.

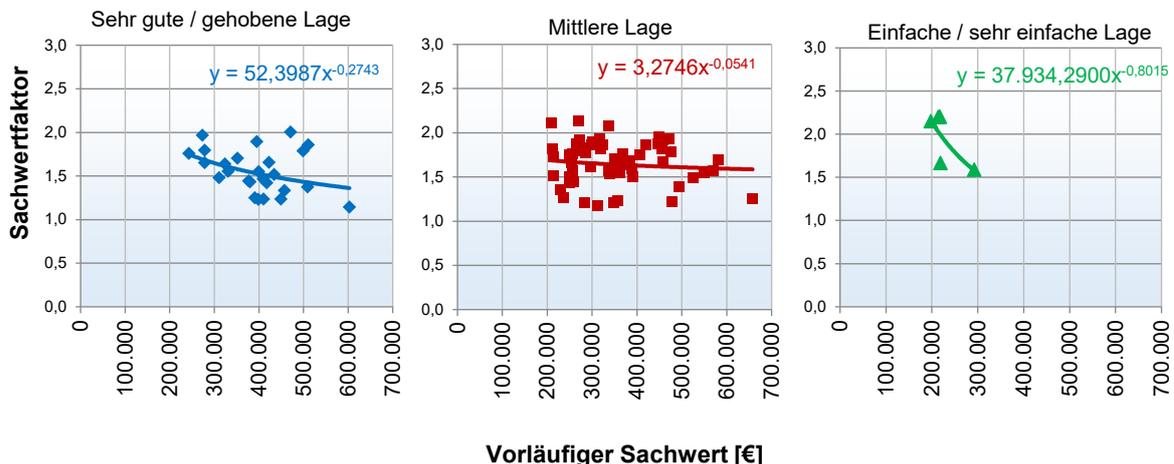
3.8.6.3 Sachwertfaktoren Reihenmittelhäuser

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihenmittelhäuser, 90%-Stichprobe,
Daten 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Bei großen Grundstücken wurde bis 250 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Fläche von 100 – 550 m² in die Auswertung einbezogen.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000		1,69	2,15
250.000	1,74	1,67	1,80
300.000	1,65	1,66	1,56
350.000	1,59	1,64	
400.000	1,53	1,63	
450.000	1,48	1,62	
500.000	1,44	1,61	
550.000	1,40	1,60	
600.000	1,37	1,60	
650.000			
700.000			
<hr/>			
Kauffälle	26	61	5
Bestimmtheitsmaß R ²	0,15	0,01	0,55
Ø Sachwertfaktor	1,55	1,66	1,96
Ø vorläufiger Sachwert [€]	400.000	350.000	230.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	200	200	190
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.258	926	600
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.100 – 1.700)	(790 – 1.300)	(560 - 650)
Ø RND [Jahre]	34	36	29
Ø Standardstufe	2,4	2,7	2,3
Ø BGF [m ²]	225	227	214
Ø Wohnfläche [m ²]	122	124	110
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80-200 m ²	80-200 m ²	80-200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	8.750	9.050	7.350
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	3,1	3,0	3,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	42,26	33,18	27,12
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche [€/m ²] (Gebäundefaktor)	5.120	4.690	4.100
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]	3.450 – 7.000	2.900 – 8.000	3.200 – 5.000
Mittleres Vertragsdatum	18.07.24	08.07.24	08.08.24

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



3.8.6.4 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser mit einem bereinigten

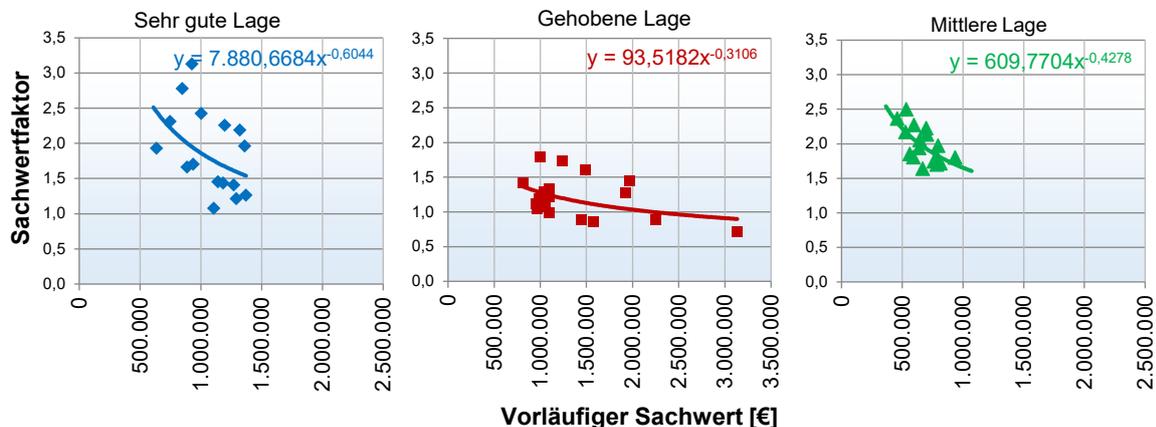
Kaufpreis von 1,0 Mio. €– 3,0 Mio. €

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, alle EFH-Nutzungen, 90%-Stichprobe,
Daten 2024, Stichtag: 01.01.2025)

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 €			2,44
600.000 €	2,55	1,49	2,05
800.000 €	2,14	1,36	1,81
1.000.000 €	1,87	1,27	1,65
1.200.000 €	1,68	1,20	
1.400.000 €	1,53	1,15	
1.600.000 €		1,10	
1.800.000 €		1,06	
2.000.000 €		1,03	
2.200.000 €		1,00	
2.400.000 €			
Kauffälle			
	16	18	17
Bestimmtheitsmaß R²			
	0,20	0,19	0,40
Ø Sachwertfaktor			
	1,89	1,21	1,98
Ø vorläufiger Sachwert [€]			
	1.080.000	1.400.000	680.000
Ø Grundstücksgröße [m²]			
	500	860	280
(Minimum [m²] – Maximum [m²])			
	300 - 1050	400 - 1900	150 - 400
Ø BRW [€/m²]			
	1.756	1.194	999
(BRW Minimum – Maximum)*			
	(1.300 – 2.700)	(1.100 – 1.200)	(790 – 1.300)
Ø RND [Jahre]			
	33	39	61
Ø Standardstufe			
	2,7	3,0	3,9
Ø BGF [m²]			
	384	470	270
Ø Wohnfläche [m²]			
	208	230	157
(Minimum [m²] – Maximum [m²])			
	150 - 300	150 - 450	100 - 250
Ø Wert Außenanlagen [€]			
	24.300	35.550	16.450
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]			
	4,5	4,9	3,6
Ø Wert Nebengebäude [€]			
	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP			
	42,82	60,22	20,79
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/			
Nutzfläche [€/m²] (Gebäudedefaktor)			
	9.720	7.230	8.610
empfohlener Anwendungsbereich [€/m²]*			
	5.200 – 14.000	4.400 – 10.250	5.450 – 13.000
Mittleres Vertragsdatum			
	20.06.24	07.08.24	23.06.24

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise



In sehr guten Lagen wurde bei einem Verkauf ein Kaufpreis von mehr als 3,0 Mio. gezahlt, in gehobenen Lagen bei zwei Verkäufen. 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: 2024, Stichtag: 01.01.2025**

Zwischen dem 01.01.2024 und dem 31.12.2024 wurden insgesamt 230 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Davon wurden 204 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden kann. Diese 204 Fälle (100 % Stichprobe) ergaben ohne weitere Extremwertbereinigung die in den folgenden Tabellen dargestellten Sachwertfaktoren.

Baujahre bis 1918

In dieser Baujahresklasse wurden mit 83 Verkäufen 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.

Bei den 43 veräußerten Objekten mit einer Wohn-/Nutzfläche bis 400 m² lag der durchschnittliche Sachwertfaktor bei 1,16 (Minimum: 0,57 – Maximum 3,47). Bei den 40 verkauften Mehrfamilienhäusern mit einer Wohn-/Nutzfläche von 400 – 1.000 m² lag der Sachwertfaktor durchschnittlich bei 0,87 (Minimum 0,40 – Maximum 1,69).

Wohn-/Nutzfläche bis 400 m²

Größe (WF/NF) bis 400 m ²	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	7	15	10	11
Mittelwert	1,64	1,15	0,93	1,09
Minimum	0,69	0,57	0,59	0,83
Maximum	3,47	3,17	1,53	1,67
Median	1,13	0,90	0,92	0,93
Standardabweichung	1,0	0,8	0,3	0,3
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	257	301	264	269
Ø Standardstufe	2,8	2,4	2,0	2,4
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	31	27	28	29
Ø Jahresreinertrag [€]	42.731	37.660	31.695	28.931
Mittleres Vertragsdatum	19.07.2024	18.08.2024	21.07.2024	30.06.2024

Wohn-/Nutzfläche 400 - 1.000 m²

Größe (WF/NF) 400 - 1.000 m ²	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	7	20	11	2
Mittelwert	0,70	0,84	1,04	..
Minimum	0,63	0,52	0,40	..
Maximum	0,83	1,27	1,69	..
Median	0,66	0,85	1,08	..
Standardabweichung	0,1	0,2	0,4	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	689	615	628	..
Ø Standardstufe	2,6	2,6	2,4	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	32	29	29	..
Ø Jahresreinertrag [€]	82.936	84.211	82.394	..
Mittleres Vertragsdatum	25.06.2024	21.07.2024	05.07.2024	..

Baujahre 1919 – 1949

Es wurden insgesamt 48 Objekte verkauft, 38 davon mit einer Wohn-/Nutzfläche bis 400 m². Der Sachwertfaktor liegt bei diesen Verkäufen im Durchschnitt bei 1,14 (Minimum 0,63 und Maximum 2,54). Bei den 10 Transaktionen von Mehrfamilienhäusern mit einer Wohn-/Nutzfläche von 400-1.000 m² liegt der Sachwertfaktor bei durchschnittlich 1,10 (Minimum 0,61 und Maximum 2,05).

Wohn-/Nutzfläche bis 400 m²

Größe (WF/NF) bis 400 m ²	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	6	7	15	10
Mittelwert	1,57	1,07	1,14	0,95
Minimum	0,74	0,68	0,73	0,63
Maximum	2,31	2,28	2,54	1,27
Median	1,63	0,89	1,06	0,91
Standardabweichung	0,6	0,6	0,4	0,2
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	181	254	220	245
Ø Standardstufe	2,9	2,2	2,2	2,4
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	30	29	29	29
Ø Jahresreinertrag [€]	24.272	38.507	23.549	29.953
Mittleres Vertragsdatum	08.06.2024	24.04.2024	15.07.2024	29.06.2024

Wohn-/Nutzfläche 400 - 1.000 m²

Größe (WF/NF) 400 - 1.000 m ²	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	1	3	3	3
Mittelwert	..	0,85	0,98	1,54
Minimum	..	0,84	0,61	1,12
Maximum	..	0,86	1,39	2,05
Median	..	0,85	0,95	1,45
Standardabweichung	..	0,0	0,4	0,5
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	..	558	548	528
Ø Standardstufe	..	2,3	2,4	2,8
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	..	29	30	35
Ø Jahresreinertrag [€]	..	69.833	61.253	87.998
Mittleres Vertragsdatum	..	02.06.2024	30.08.2024	24.09.2024

Baujahre 1950 – 1977

In dieser Baujahresklasse wurden 55 Mehrfamilienhäuser mit einer Wohn-/Nutzfläche „bis 1000 m²“ verkauft, der durchschnittliche Sachwertfaktor liegt bei 0,91 (Minimum 0,49 - Maximum 1,57). Es wurden lediglich zwei Objekte mit einer Wohn-/Nutzfläche von „über 1000 m²“ verkauft.

Größe (WF/NF) bis 1.000 m ²	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	1	20	25	9
Mittelwert	..	0,79	0,94	1,15
Minimum	..	0,51	0,49	0,70
Maximum	..	1,26	1,57	1,53
Median	..	0,75	0,91	1,16
Standardabweichung	..	0,2	0,3	0,3
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	..	475	342	359
Ø Standardstufe	..	2,5	2,3	2,1
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	..	31	30	29
Ø Jahresreinertrag [€]	..	57.299	37.519	41.713
Mittleres Vertragsdatum	..	12.07.2024	14.07.2024	18.07.2024

Baujahre ab 1978

Es wurden insgesamt 6 Objekte verkauft. Der Sachwertfaktor liegt bei diesen Verkäufen durchschnittlich bei 1,01 (Minimum 0,52 - Maximum 1,41).

	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	0	3	3	0
Mittelwert	-	0,91	1,11	-
Minimum	-	0,52	0,63	-
Maximum	-	1,14	1,41	-
Median	-	0,84	0,97	-
Standardabweichung	-	0,3	0,4	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	-	500	687	-
Ø Standardstufe	-	2,6	3,1	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	-	35	57	-
Ø Jahresreinertrag [€]	-	63.688	93.390	-
Mittleres Vertragsdatum	-	25.05.2024	04.09.2024	-

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:

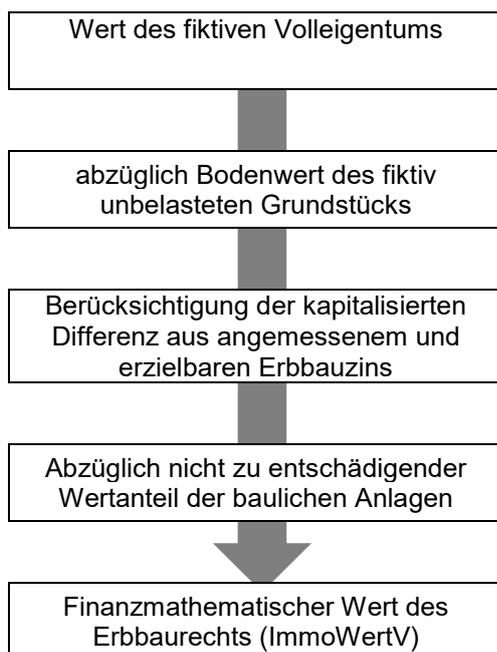
1. Verhältnis vom Gebäudewert zum Bodenwert: Bei einem hohen Bodenwertanteil ist der Einfluss des Erbbaurechtes wesentlich größer als bei einem niedrigen Bodenwertanteil.
2. Erbbauzinshöhe: Wurde der Erbbaurechtsvertrag regelmäßig angepasst oder werden bei einem Verkauf die Vertragskonditionen neu ausgehandelt? Bleiben nach dem Verkauf die Parameter (Laufzeit und Erbbauzins) unverändert oder werden nur moderat angepasst bzw. 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 Erbbaurechtskoeffizienten (ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten Volleigentums) vor. Der in diesem Marktbericht aufgeführte finanzmathematische Wert wurde zum ersten Mal im Immobilienmarktbericht 2024 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 erzielbarem Erbbauzins die Vorgaben des Magistratsbeschlusses M 84 vom 22.04.2016 (Beschlussausfertigung 26.11.2019) berücksichtigt. Die Vorlage sieht für Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser außerhalb von Siedlungsgebieten eine generelle Laufzeit von 99 Jahren sowie einen dinglichen jährlichen Ausgangserbbauzins von 5 % aus dem halben Bodenrichtwert (also 2,5 % des Bodenwertes) für Baulandflächen (bis 465 m² Grundstücksfläche) 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.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?W=DOK_NAME=%27M_84_2016%27

Ergänzungen in der Beschlussausfertigung:

https://www.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?W=DOK_NAME=%27PAR_4520_2019%27

Analog zur Bestimmung von Sachwertfaktoren im üblichen Eigenheimmarkt wurden die gleichen Kriterien angehalten (NHK 2010, Regelgrundstücksgrößen etc.), siehe dazu Kapitel 3.8.6, ab S. 70). 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 87 Jahren: 27,14

Bodenwert unter Beachtung der Regelgrundstücksgröße (BRW 2024):
 $(400 \text{ m}^2 \times 810 \text{ €/m}^2) + (260 \text{ m}^2 \times 810 \text{ €/m}^2 \times 1 / 3) = 394.200 \text{ €/m}^2$

Erbbauzins nach M84 pro m² Grundstück (erzielbarer Erbbauzins):
 $(465 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ €}) + (195 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ €}) / 660 \text{ m}^2 = 5,87 \text{ €/m}^2$

Angemessener Erbbauzins pro m² Grundstück (Zinssatz 3,5 %):
 $394.200 \text{ €} \times 3,5 \% / 660 \text{ m}^2 = 20,90 \text{ €/m}^2$

Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins: $20,90 \text{ €/m}^2 - 5,87 \text{ €/m}^2 = 15,03 \text{ €/m}^2$

Berechnung des Finanzmathematischen Wertes

(Bodenwert	(394.200 €
+ Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen)	+ 78.000 €)
x Sachwertfaktor	x <u>1,5</u>
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 erzielbarem Erbbauzins (Differenz x Barwertfaktor x Grundstücksgröße: 15,03 €/m ² x 27,14 x 660 m ²)	+ 269.223 €
– nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (hier „0“, da Berechnung unter Annahme der vollen Vertragslaufzeit)	- <u>0 €</u>
Finanzmathematischer Wert	<u>583.323 €</u>

Berechnung des Vergleichswertes des Erbbaurechts (Basis: finanzmathematischer Wert)

Finanzmathematischer Wert **583.323 €**

Objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor gem. Erbbaurechtsfaktorformel
(Erbbaurechtsfaktor s. 3.8.7.1, S. 81: $50,8238 \times 583.323^{-0,3461}$) = 0,5134

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts
(Finanzmathematischer Wert x Erbbaurechtsfaktor) **583.323 € x 0,5134 = 299.478 €**

Berechnung des Vergleichswertes des Erbbaurechts (Basis: fiktives Volleigentum)

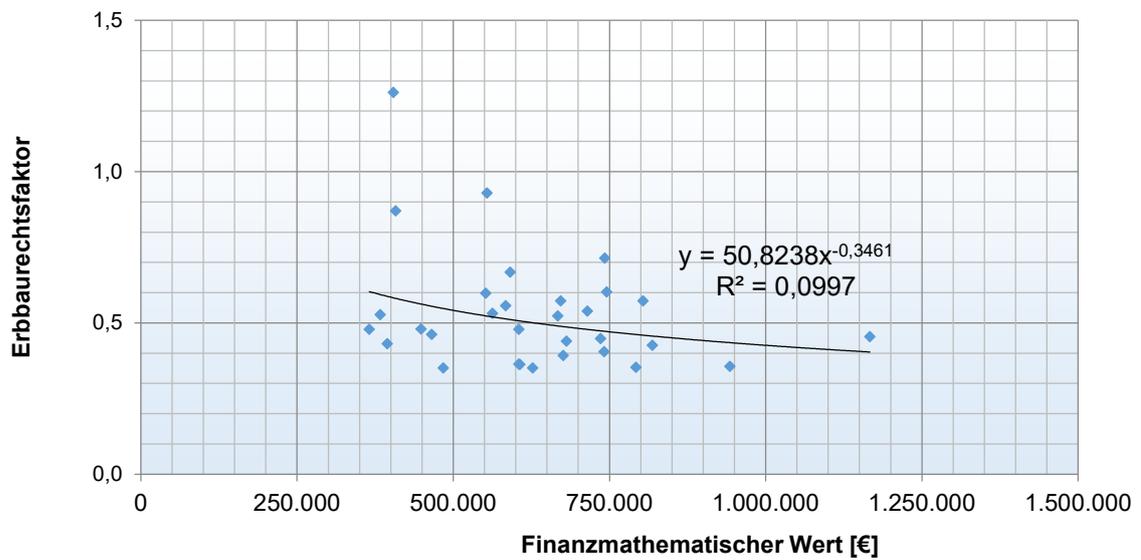
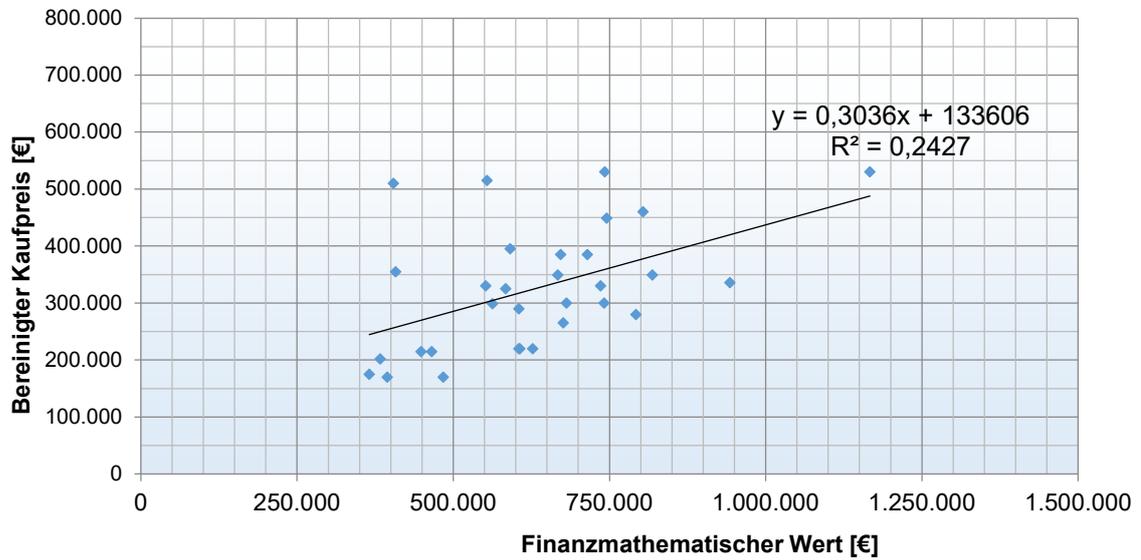
Wert des fiktiven Volleigentums **708.300 €**

Objektspezifischer Erbbaurechtskoeffizient gem. Erbbaurechtskoeffizientenformel
(Erbbaurechtskoeffizient s. 3.8.7.3, S. 83: $40,4388 \times 708.300^{-0,3374}$) = 0,4295

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts
(Wert des fiktiven Volleigentums x Erbbaurechtskoeffizient) **708.300 € x 0,4295 = 304.215 €**

3.8.7.1 Erbbaurechtsfaktoren (Siedlungsgebiete)
(Daten: 2023 und 2024, Stichtag: 01.01.2025)

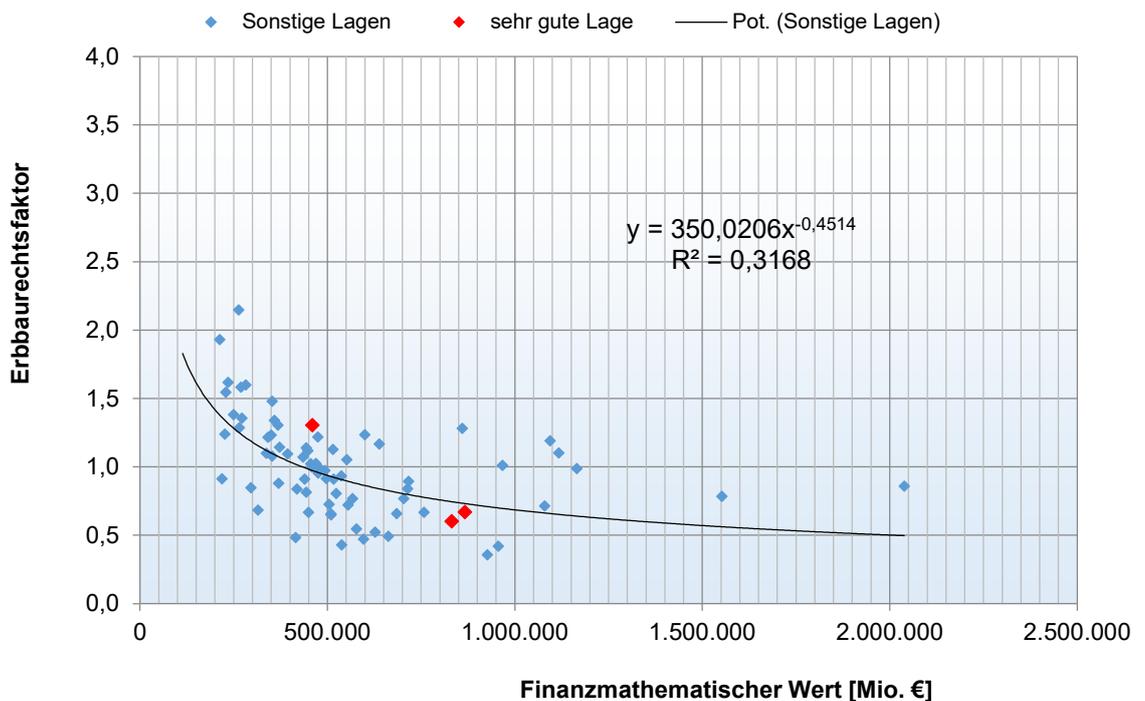
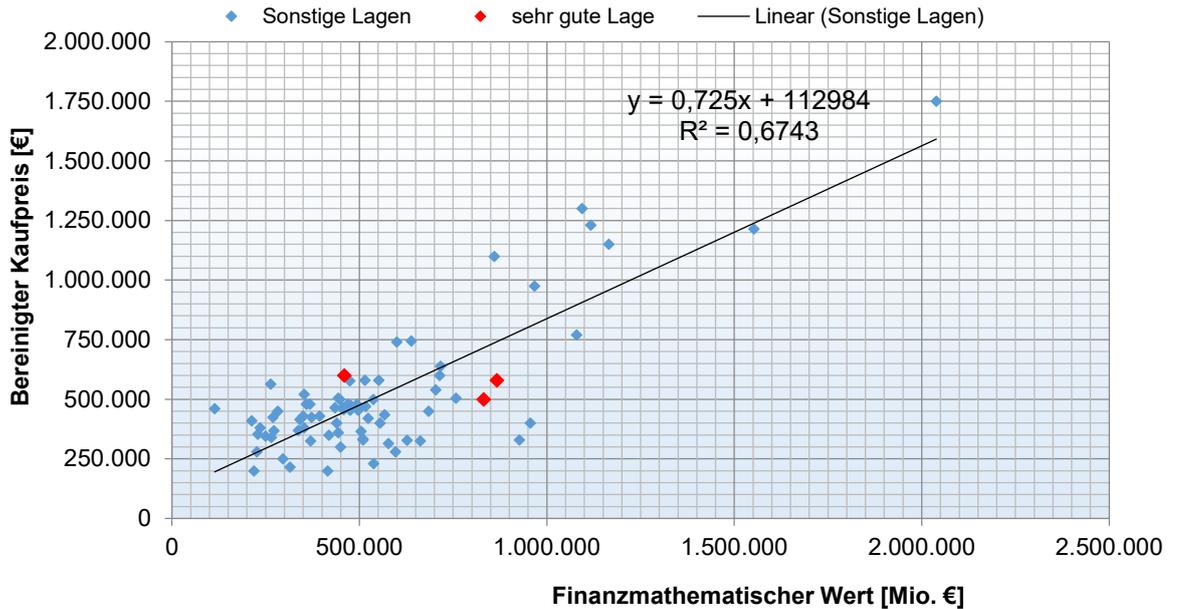
Umfang: 31 Fälle, davon rund 48 % aus 2024, mittleres Vertragsdatum: 19.12.2023
Grundstücksgröße: 250 m² bis 880 m², Wohnfläche: 68 m² bis 205 m²
Laufzeit des Erbbaupertrages: Ablauf nach M 84, je nach Gebiet im Jahr 2107-2115
Baujahr: 1932 bis 1976; Mittelwert: 1946, Kaufpreise unter 800.000 €
Grundlage: Bodenrichtwerte 2024



3.8.7.2 Erbbaurechtsfaktoren (Einfamilienhaus-Gebiete außerhalb von Siedlungsgebieten) (Daten: 2023 und 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Umfang: 75 Fälle, davon rund 50 % aus 2024, mittleres Vertragsdatum: 20.11.2023
Grundstücksgröße: 114 m² bis 1.093 m², Wohnfläche: 57 m² bis 308 m²
Restlaufzeit des Erbbaupertrages: 1 bis 99 Jahre, Mittelwert: 67 Jahre
Der Berechnung zugrunde gelegte Restlaufzeit: 99 Jahre
Baujahre: 1920 bis 2024, Mittelwert: 1974 Grundlage: Bodenrichtwerte 2024

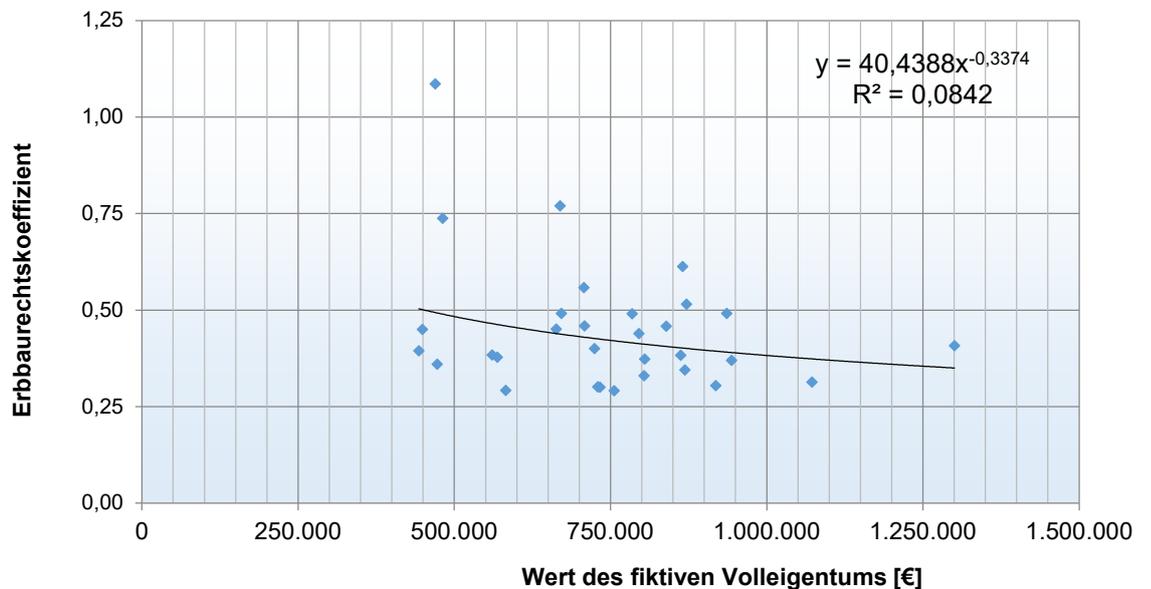
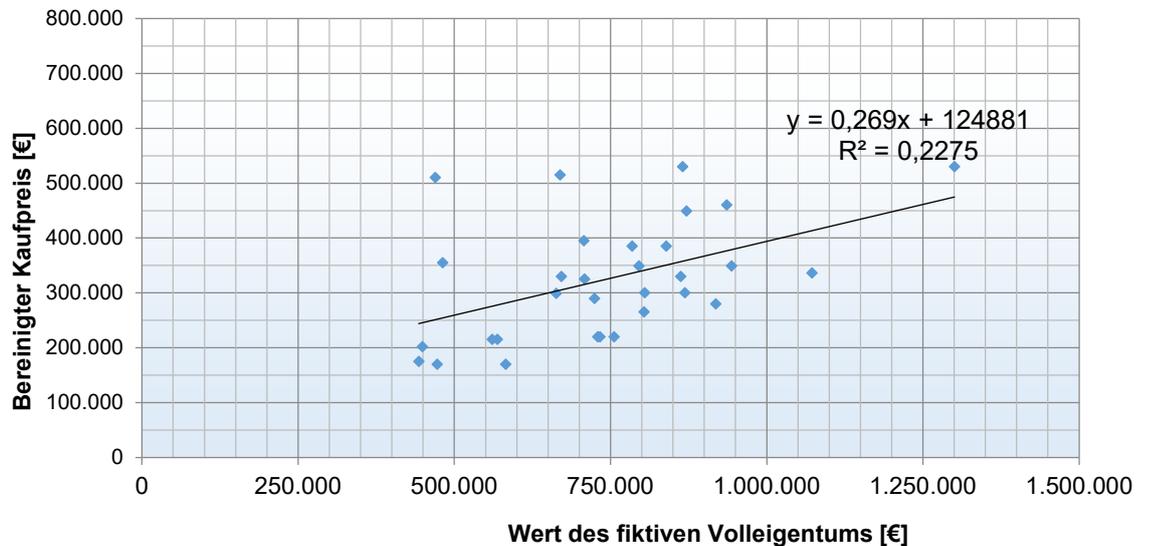
Verkäufe in „sehr guten Lagen“ sind nicht in die Ermittlung eingeflossen; sie dienen lediglich der Illustration. Die Anwendbarkeit der Erbbaurechtsfaktoren bezieht sich nur auf gehobene, mittlere, einfache und sehr einfachen Lagen.



3.8.7.3 Erbbaurechtskoeffizienten (Siedlungsgebiete) (Daten: 2023 und 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Umfang: 31 Fälle, davon rund 48 % aus 2024, mittleres Vertragsdatum: 19.12.2023
Grundstücksgröße: 250 m² bis 880 m², Wohnfläche: 68 m² bis 205 m²
Laufzeit des Erbbaupertrages: Ablauf nach M 84, je nach Gebiet im Jahr 2107-2115
Baujahre: 1932 bis 1976; Mittelwert: 1946, 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 außerhalb von Siedlungsgebieten

(Daten: 2023 und 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Umfang: 75 Fälle, davon rund 50 % aus 2024, mittleres Vertragsdatum: 20.11.2023

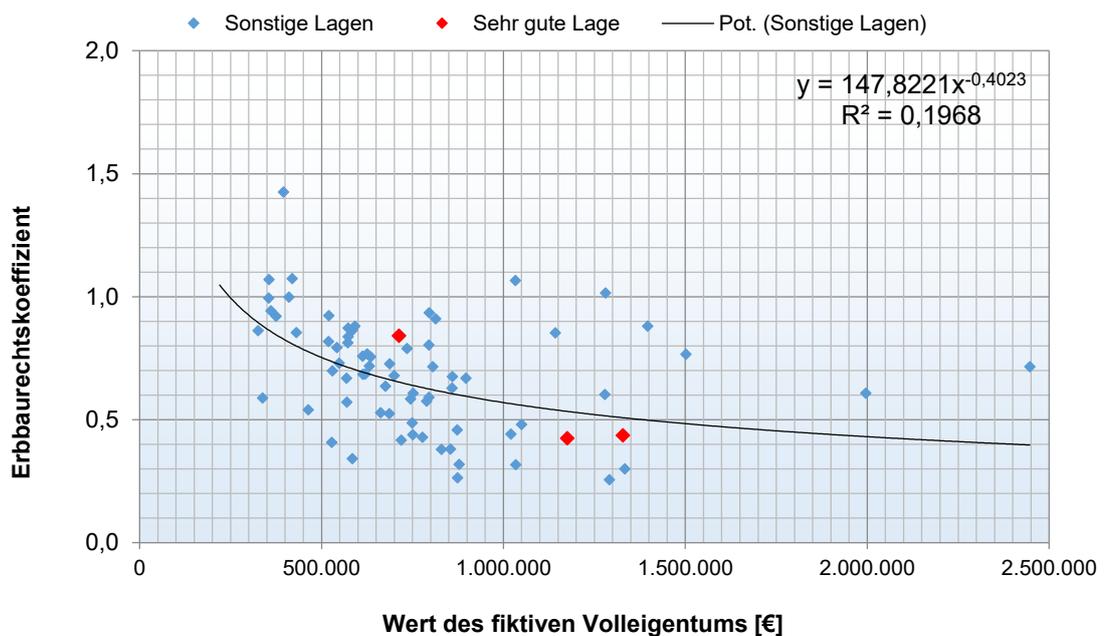
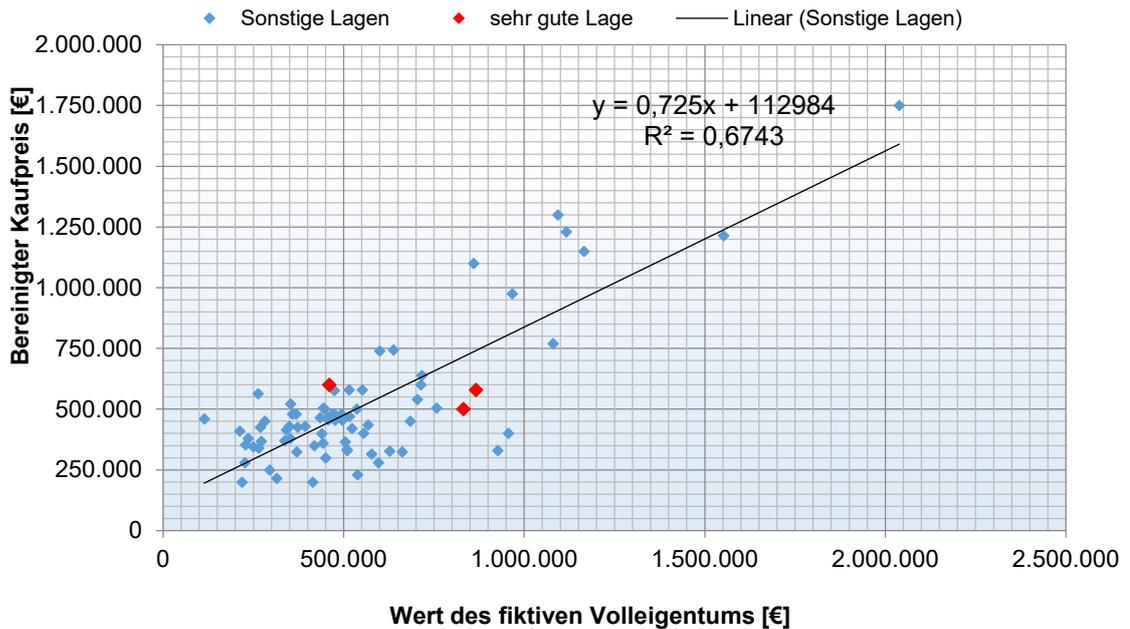
Grundstücksgröße: 114 m² bis 1.093 m², Wohnfläche: 57 m² bis 308 m²

Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 1 bis 99 Jahre, Mittelwert: 67 Jahre

Der Berechnung zugrunde gelegte Restlaufzeit: 99 Jahre

Baujahre: 1920 bis 2024, Mittelwert: 1974 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.

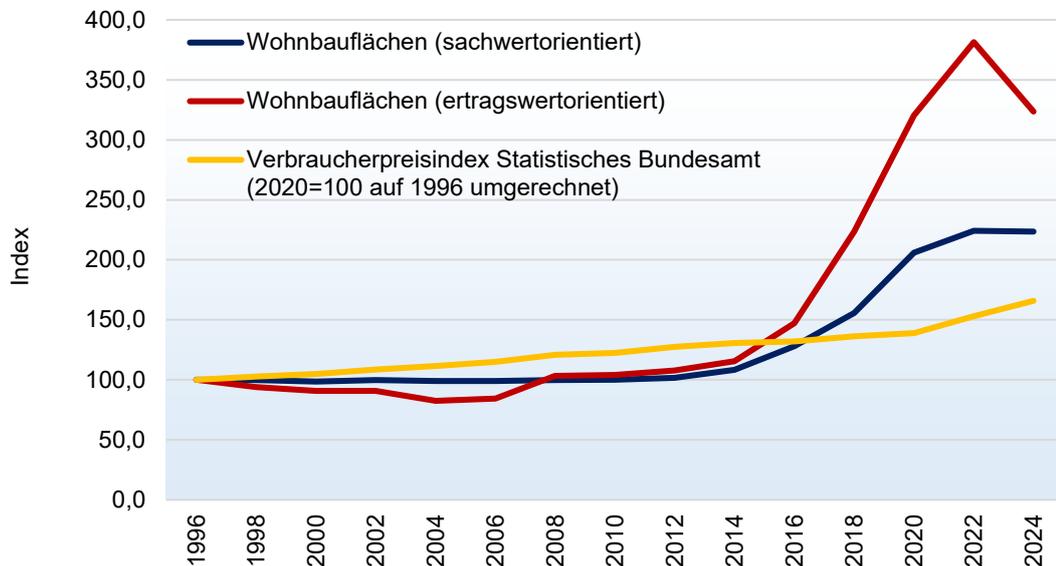


3.8.7.5 Erbbaugrundstücksfaktoren, -koeffizienten

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 Verfahrenswert primär aus dem Gebäudewert oder aus dem Bodenwert zusammensetzt und wie hoch der Anteil der Erbbauzinsen an den erzielbaren Mieterträgen ist. Ggf. ist auch bei diesem Verfahren zusätzlich eine Marktanpassung vorzunehmen.



Verbraucherpreisindex 1996-202 = Jahresmittelwert, 2024

Wie aus der vorherigen Grafik zu ersehen, stieg in den letzten Jahren der Verbraucherpreisindex wesentlich langsamer als die Bodenwerte. Dies führte 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: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

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

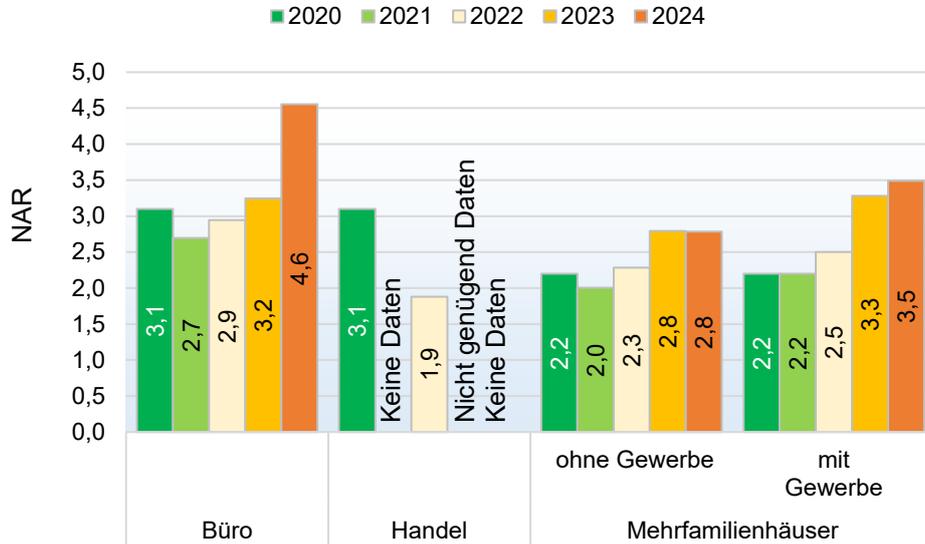
$$\text{NAR} = 100 \times \frac{\text{Reinertrag lt. Vertragsmiete}}{\text{Kaufpreis lt. Vertrag inkl. Erwerbsnebenkosten}}$$

Hinweise:

- Der Reinertrag wurde aus tatsächlichen Mieten ermittelt, der Leerstand wurde mit 0 €/m² berücksichtigt (Ausnahme: Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser)
- Der Reinertrag besteht aus der Jahresnettokaltemiete abzüglich der nicht umlegbaren Nebenkosten:
 - o Erwerbsnebenkosten bis 2021: 10,0 %
Erwerbsnebenkosten ab 2022: 11,0 %
(6 % Grunderwerbsteuer, 3,5 % Makler, 1,5 % Notar/Grundbuch)
 - o Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Ertragswertrichtlinie zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten, ermittelt und enthalten entgegen der Definition der gif das Mietausfallwagnis.

	Büro und Verwaltung	Handel	Mehrfamilien- häuser ohne Gewerbe	Mehrfamilien- häuser mit Gewerbe
Anzahl	5	0	80	45
Mittelwert	4,6	-	2,8	3,5
Minimum	3,3	-	0,9	1,4
Maximum	5,7	-	4,3	5,9
Median	4,7	-	2,9	3,5
Standardabweichung	0,9	-	0,9	1,1
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.588	-	3.481	3.562
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²] (Minimum – Maximum)	8.568 (1.100 – 24.440)	-	654 (190 – 8.490)	706 (240 – 2.240)
Ø Standardstufe	3,1	-	2,5	2,6
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	34	-	31	30
Ø Jahresreinertrag [€]	1.819.594	-	76.406	102.277
Mittleres Vertragsdatum	03.08.24	-	01.08.24	18.07.24

Die Entwicklung der Nettoanfangsrenditen zeigte bis 2021 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 und 2024 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. 86

**Anzahl der
jeweils
eingeflossenen
Nettoanfangs-
renditen**

	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe
2020	11	3	88	54
2021	19	0	91	65
2022	15	3	70	49
2023	7	2	68	54
2024	5	0	80	45

3.8.8.1.1 Nettoanfangsrenditen Büronutzung

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Büronutzung, 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Nicht genügend Transaktionen für eine Differenzierung nach Lagen.

3.8.8.1.2 Nettoanfangsrenditen Handel

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Handelnutzung, 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Nicht genügend Transaktionen für eine Differenzierung nach Lagen.

3.8.8.1.3 Nettoanfangsrenditen Mehrfamilienhäuser – Reines Wohnen

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Der tatsächliche Jahresrohertrag wurde der Kaufpreissammlung entnommen

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	8	33	27	11	0
Mittelwert [%]	2,0	2,7	3,1	3,7	-
Minimum [%]	0,9	1,3	1,3	2,5	-
Maximum [%]	2,8	3,9	4,3	5,6	-
Median [%]	2,1	2,8	3,1	3,7	-
Standardabweichung	0,7	0,7	0,8	0,9	-
Ø Bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]	5.416	3.587	3.130	2.303	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²] (Minimum – Maximum)	596 (270 - 920)	575 (280-2.860)	885 (190-8.490)	405 (230 - 850)	-
Ø Standardstufe	2,7	2,5	2,5	2,3	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	32	30	33	29	-
Ø Jahresreinertrag [€]	79.116	71.258	94.756	47.236	-
Mittleres Vertragsdatum	28.06.24	17.08.24	21.07.24	15.07.24	-

3.8.8.1.4 Nettoanfangsrenditen Mehrfamilienhäuser – gemischte Nutzung

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus gemischt genutzt, 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Der tatsächliche Jahresrohertrag wurde der Kaufpreissammlung entnommen

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
Anzahl	1	17	15	7	2
Mittelwert [%]	..	3,0	3,8	3,9	..
Minimum [%]	..	1,4	1,9	2,7	..
Maximum [%]	..	4,8	5,3	5,7	..
Median [%]	..	3,0	4,0	3,5	..
Standardabweichung	..	0,9	0,9	1,0	..
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	..	3.881	3.149	3.952	..
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²] (Minimum – Maximum)	..	647 (330 - 1170)	863 (240-2.240)	684 (280-1.280)	..
Ø Standardstufe	..	2,5	2,7	3,0	..
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	..	29	31	32	..
Ø Jahresreinertrag [€]	..	90.169	125.783	114.217	..
Mittleres Vertragsdatum	..	07.07.24	26.05.24	02.10.24	..

3.8.8.2 Nettoanfangsrenditen Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, geeignete Kaufverträge, **Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025**)

Unvermietete Einfamilienhäuser

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

Verwendung Mietspiegel 2024 (gültig bis 31.05.2026):

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)

	2024
Anzahl	5
Mittelwert [%]	1,5
Minimum [%]	1,2
Maximum [%]	2,0
Median [%]	1,3
Standardabweichung	0,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	9.557
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	164
Ø Standardstufe	2,6
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	33
Ø Jahresreinertrag [€]	25.118
Mittleres Vertragsdatum	06.07.24

Es handelt sich überwiegend um Baujahre vor 1949 in sehr guter Lage im nordwestlichen Innenstadtbereich. Die eingeflossenen Objekte besitzen mittlere Grundstücksgröße von 302 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	37	34	8	10	0
Mittelwert [%]	2,3	2,1	2,5	1,7	-
Minimum [%]	0,9	1,3	1,7	1,2	-
Maximum [%]	3,3	3,0	3,3	2,2	-
Median [%]	2,4	2,1	2,4	1,7	-
Standardabweichung	0,6	0,4	0,5	0,4	-
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	5.843	5.857	5.072	7.993	-
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	125	133	133	166	-
Ø Standardstufe	2,2	2,5	2,4	3,7	-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	31	56	-
Ø Jahresreinertrag [€]	16.388	17.128	17.939	23.452	-
Mittleres Vertragsdatum	26.06.24	03.07.24	18.07.24	29.07.24	-

**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	63	72	20	42	9
Mittelwert [%]	3,0	2,6	2,6	2,2	1,4
Minimum [%]	1,3	1,6	1,8	1,5	1,2
Maximum [%]	5,1	3,9	3,5	2,9	1,6
Median [%]	3,0	2,6	2,6	2,2	1,4
Standardabweichung	0,9	0,6	0,4	0,4	0,1
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.139	4.502	4.609	5.638	8.947
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	120	123	136	145	155
Ø Standardstufe	2,3	2,3	2,3	3,4	4,1
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	29	52	70
Ø Jahresreinertrag [€]	14.882	15.140	17.430	19.356	21.396
Mittleres Vertragsdatum	06.07.24	04.07.24	16.07.24	25.06.24	23.07.24

3.8.8.3 Nettoanfangsrenditen Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,

Verwendung Mietspiegel 2024 (gültig bis 31.05.2026):

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	120	66	11	70	6
Mittelwert [%]	1,6	1,9	1,9	1,6	1,8
Minimum [%]	0,8	1,4	1,5	1,0	1,8
Maximum [%]	3,0	2,5	2,3	2,5	1,8
Median [%]	1,6	1,9	2,0	1,5	1,8
Standardabweichung	0,5	0,3	0,3	0,4	0,0
Ø Bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]	7.342	6.203	6.897	8.385	6.866
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	89	66	87	86	88
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	28	56	68
Ø Jahresreinertrag [€]	10.865	8.539	11.806	11.800	11.597
Mittleres Vertragsdatum	06.07.24	12.07.24	08.07.24	11.08.24	14.02.24

-* 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	17	62	15	35	21
Mittelwert [%]	1,7	2,4	2,3	1,5	1,1
Minimum [%]	1,3	1,6	1,6	1,0	0,9
Maximum [%]	2,4	3,2	3,3	2,1	1,3
Median [%]	1,6	2,5	2,2	1,5	1,1
Standardabweichung	0,4	0,5	0,5	0,3	0,1
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	6.035	4.388	4.532	7.074	9.812
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	80	75	101	107	111
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	29	56	68
Ø Jahresreinertrag [€]	8.743	8.359	11.124	12.482	13.095
Mittleres Vertragsdatum	19.06.24	21.07.24	24.05.24	10.07.24	08.07.24

-* 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	43	214	31	213	134
Mittelwert [%]	2,4	2,7	2,4	1,7	1,6
Minimum [%]	1,3	1,7	1,5	0,9	1,3
Maximum [%]	3,7	3,8	3,5	2,6	1,9
Median [%]	2,3	2,7	2,5	1,6	1,6
Standardabweichung	0,7	0,4	0,5	0,4	0,1
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.385	3.676	4.390	6.747	7.025
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	74	69	78	83	74
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	31	59	68
Ø Jahresreinertrag [€]	7.735	7.348	8.666	9.781	9.154
Mittleres Vertragsdatum	21.06.24	08.07.24	24.06.24	18.07.24	25.07.24

-* 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 sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (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:
	<ul style="list-style-type: none">- Wohnbauflächen (sachwertorientiert)- Wohnbauflächen (ertragswertorientiert)- Handel in Wohn- und Mischgebieten- Gewerbe ohne Einzelhandels- und Bürolagen
	Entwicklung Bodenwertniveau Bürogrundstücke
	<ul style="list-style-type: none">- 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 (\emptyset) berechnet:

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

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:	01.01.2025 (...ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres...)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	jeweils 01.07. des angegebenen Jahres (...auf einen Stichtag zu beziehen)

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 Maiso- nette) in Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohn- hochhäuser) 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	01.01.2024 - 31.12.2024
----------	-------------------------

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.

$$\text{Aktueller Index} = \frac{\text{Ø Kaufpreis €/m}^2 \text{ (WF + NF) aktueller Jahrgang}}{\text{Ø Kaufpreis €/m}^2 \text{ (WF + NF) 2006}} \times 100$$

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. Urenderrent

- 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.

4.2 Modellbeschreibung Bodenrichtwerte, Kapitel 3.8.2, S. 43 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:	01.01.2025 (...ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres...)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	01.01.2025 (...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. 52
	3.8.3.4 Handel, S. 53
	3.8.3.5 Gewerbe, S. 53
	3.8.3.6 Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen, S. 54
	3.8.3.7 Wohnungen (ohne Sondertypen wie DG oder Maisonette), S. 56

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 2024, gültig vom 01.06.2024 bis 31.05.2026
- Geweremarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main, Ausgabe 2024 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): 01.01.2023 - 31.12.2024 3.8.3.2 - 3.8.3.7 (alle anderen Nutzungsarten): 01.01.2024 - 31.12.2024
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.

Der Gutachterausschuss hat für die Festsetzung der Standardstufen die Gebäudebeschreibung der NHK 2010 (Anlage 2, Tabelle 2) verwendet. Sofern sich anhand der Rückläufe der Fragebögen insbesondere bei Mehrfamilienhäusern ergibt, dass für einzelne Standardmerkmale die Stufe unter 3 liegt, wird hilfsweise die Beschreibung aus Tabelle 1 herangezogen.

Statistisches Verfahren

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

Extremwertbereinigung

Ungeeignete und bedingt geeignete Fälle werden nicht berücksichtigt. Die Stichprobe wird extremwertbereinigt, indem mithilfe der Formel „Mittelwert \pm Standardabweichung \times 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). Vergleiche auch Anlage 2: Jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten, S. 121.

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 2023 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022, 2024 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 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 m ²
- Doppelhaushälften/Reihenendhäuser:	bis 400 m ²
- Freistehende Einfamilienhäuser:	bis 550 m ²
- Gebiete mit villenartiger Bebauung:	bis 1.000 m ²
- 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

Rohhertrag

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 Mietspiegelmiet plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilalbau 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 2024 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. 58

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

Stichtag gemäß...

§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2025 (...ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres...)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	01.01.2025 (...auf einen Stichtag zu beziehen)

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

Nutzung/Grundstücksart	3.8.3.8 s. Kategorien in der Tabelle Liegenschaftszinssätze Spezialimmobilien (Stichtag: 01.01.2025), 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)

- 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. 58) 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 58 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 58 zu entnehmen.

Gesamtnutzungsdauer

Die angenommenen Gesamtnutzungsdauern für die Immobilien in den einzelnen Kategorien sind den internen Modell-Spezifikationen in der Tabelle auf Seite 58 zu entnehmen.

Grundstücksgröße

Die angenommenen Grundstücksgrößen für die Immobilien in den einzelnen Kategorien sind den internen Modell-Spezifikationen in der Tabelle auf Seite 58 zu entnehmen.

Restnutzungsdauer

Die unterstellten Restnutzungsdauern für die Immobilien in den einzelnen Kategorien sind den internen Modell-Spezifikationen in der Tabelle auf Seite 58 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 58 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 58 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 abgegeben werden, aufgeführt.

4.4 Modellbeschreibung Gebädefaktoren, Kapitel 3.8.4, S. 60

a) Rahmendaten

Stichtag gemäß...

§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2025 (...ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres...)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	01.01.2025 (...auf einen Stichtag zu beziehen)

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

Nutzung/Grundstücksart	3.8.4.1 Mehrfamilienhaus (Mietwohnung), S. 60 3.8.4.2 Reihenmittelhäuser, 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)

- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
- Mietspiegel Frankfurt am Main 2024, gültig vom 01.06.2024 bis 31.05.2026

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

Gebädefaktor	Mittelwert, Minimum, Maximum, Median: s. in den jeweiligen Tabellen
Anzahl	s. in den jeweiligen Tabellen
Zeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	s. Gebädefaktor
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 Gebädefaktor 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.

Der Gutachterausschuss hat für die Festsetzung der Standardstufen die Gebäudebeschreibung der NHK 2010 (Anlage 2, Tabelle 2) verwendet. Sofern sich anhand der Rückläufe der Fragebögen insbesondere bei Mehrfamilienhäusern ergibt, dass für einzelne Standardmerkmale die Stufe unter 3 liegt, wird hilfsweise die Beschreibung aus Tabelle 1 herangezogen.

Statistisches Verfahren

Der Gebädefaktor 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). Vergleiche auch Anlage 2: Jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten, S. 121.

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.

Rohrertrag

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 Gebädefaktors 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. 62

a) Rahmendaten

Stichtag gemäß...

§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2025 (...ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres...)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	01.01.2025 (...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. 62
	- Mehrfamilienhaus (Mietwohnung)
	- Mehrfamilienhaus (gemischt genutzt)
	- Büro- und Verwaltungsgebäude
	3.8.5.2 Restnutzungsdauer unter 25 Jahre, S. 64:
- Mehrfamilienhaus (Mietwohnung)	
- Mehrfamilienhaus (gemischt genutzt)	
- Büro- und Verwaltungsgebäude	
3.8.5.3 Einfamilienwohnhäuser, S. 65:	
- Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen	
3.8.5.4 Wohnungseigentum, S. 67:	
- Wohnungen (wie Mietwohnung, ohne Sondertypen wie Maisonette, Penthouse, etc.)	
3.8.5.5 Mehrfamilienhäuser lagebezogen und nach Baualtersstufe, S. 69:	
- 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 2024, gültig vom 01.06.2024 bis 31.05.2026
- Gewerbemarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main, Ausgabe 2024
- 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	01.01.2024 - 31.12.2024
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 2024 unter Beachtung von Baualter, Wohnfläche, Wohnlage und einem Standardzuschlag für die Ausstattung ermittelt.

Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben werden nicht berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss hat für die Festsetzung der Standardstufen die Gebäudebeschreibung der NHK 2010 (Anlage 2, Tabelle 2) verwendet. Sofern sich anhand der Rückläufe der Fragebögen insbesondere bei Mehrfamilienhäusern ergibt, dass für einzelne Standardmerkmale die Stufe unter 3 liegt, wird hilfsweise die Beschreibung aus Tabelle 1 herangezogen.

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 \pm Standardabweichung \times 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). Vergleiche auch Anlage 2: Jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten, S. 121.

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 Baualterstufe	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 Baualterstufe

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

Rohrertrag

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 Baualterstufe

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 Mietspiegels 2024 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 Rohrertrag 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. 70

a) Rahmendaten

Stichtag gemäß...

§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2025 (...ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres...)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	01.01.2025 (...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. 71
	3.8.6.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, S. 72
	3.8.6.3 Reihenmittelhäuser, S. 73
	3.8.6.4 Alle Einfamilienhausnutzungen, S. 74
	3.8.6.5 Mehrfamilienhäuser, Dreifamilienhäuser, Stadthäuser, Wohn- und Geschäftshäuser mit max. 19 % Gewerbeanteil, S. 75 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 2024, gültig vom 01.06.2024 bis 31.05.2026

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

Sachwertfaktor	Mittelwert s. in den jeweiligen Tabellen
Anzahl	s. in den jeweiligen Tabellen
Zeitraum	01.01.2024 - 31.12.2024
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	s. in den jeweiligen Tabellen (Ø Gebädefaktor)
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.

Der Gutachterausschuss hat für die Festsetzung der Standardstufen die Gebäudebeschreibung der NHK 2010 (Anlage 2, Tabelle 2) verwendet. Sofern sich anhand der Rückläufe der Fragebögen insbesondere bei Mehrfamilienhäusern ergibt, dass für einzelne Standardmerkmale die Stufe unter 3 liegt, wird hilfsweise die Beschreibung aus Tabelle 1 herangezogen. Sofern bei Mehrfamilienhäusern Standardmerkmale unterhalb von 3 auftreten, werden die in der Kaufpreissammlung „AKuK“ der Firma Sprengnetter hinterlegten Normalherstellungskosten verwendet.

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 \pm Standardabweichung \times 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 2024 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 zugrunde. Eine unterjährige Marktanpassung der BRW erfolgt nicht. Für die im Immobilienmarktbericht durchgeführte Auswertung werden die Bodenwerte zur Ermittlung der Sachwertfaktoren 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 m ²
- Doppelhaushälften/Reihenendhäuser:	bis 400 m ²
- Freistehende Einfamilienhäuser:	bis 550 m ²
- Gebiete mit villenartiger Bebauung:	bis 1.000 m ²
- 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. 77

a) Rahmendaten

Stichtag gemäß...

§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2025 (...ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres...)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	01.01.2025 (...auf einen Stichtag zu beziehen)

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

Nutzung/Grundstücksart	3.8.7.1 - 3.8.7.4, S. 81 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 2024, gültig vom 01.06.2024 bis 31.05.2026

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	01.01.2023 - 31.12.2024
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 erzielbarem 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 vom 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 M 84 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 \pm Standardabweichung \times 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 2023 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022, 2024 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 zugrunde. Eine unterjährige Marktanpassung der BRW erfolgt nicht. Für die im Immobilienmarktbericht durchgeführte Auswertung werden die Bodenwerte zur Ermittlung der Erbbaurechtsfaktoren und –koeffizienten unabhängig vom Kaufzeitpunkt in einem Tabellenkalkulationsprogramm auf die Bodenrichtwerte 2024 angepasst.

Gesamtnutzungsdauer

Alle Eigenheimnutzungen 70 Jahre

Grundstücksgröße

Einfamilienhausgrundstücke:

	Regelgrundstücksgrößen
- Reihemittelhäuser:	bis 250 m ²
- Doppelhaushälften/Reihenendhäuser:	bis 400 m ²
- Freistehende Einfamilienhäuser:	bis 550 m ²
- Gebiete mit villenartiger Bebauung:	bis 1.000 m ²
- 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. 86

a) Rahmendaten

Stichtag gemäß...

§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2025 (...ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres...)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	01.01.2025 (...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. 86
	Unterteilt nach Lagen:
	3.8.8.1.3 Mehrfamilienhäuser, Reines Wohnen, lagebezogen, S. 88 3.8.8.1.4 Mehrfamilienhäuser, gemischtes Wohnen, lagebezogen, S. 88 3.8.8.2 Einfamilienhäuser, lagebezogen, S. 89 3.8.8.3 Wohnungseigentum, lagebezogen, S. 91

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 2024, gültig vom 01.06.2024 bis 31.05.2026
- Gewerbemerkblatt der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main, Ausgabe 2024
- 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	01.01.2024 – 31.12.2024
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:

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

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). Vergleiche auch Anlage 2: Jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten, S. 121.

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 2024 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 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

3.8.8.1.1 Büro- und Verwaltungsgebäude	60 Jahre
3.8.8.1.2 Handel	60 Jahre
3.8.8.1.3 Mehrfamilienhaus (Mietwohnung)	70 Jahre
3.8.8.1.4 Mehrfamilienhaus (gemischt genutzt)	70 Jahre
3.8.8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen	70 Jahre
3.8.8.3 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
- Reihemittelhäuser:	bis 250 m ²
- Doppelhaushälften/Reihenendhäuser:	bis 400 m ²
- Freistehende Einfamilienhäuser:	bis 550 m ²
- Gebiete mit villenartiger Bebauung:	bis 1.000 m ²
- 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 Mietspiegels 2024 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: Jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten

Quelle: <https://hvbh.hessen.de/sites/hvbh.hessen.de/files/2022-09/bewirtschaftungskosten.pdf>

Gemäß Anlage 3 III der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 sind die Bewirtschaftungskosten jährlich anzupassen.

Diese Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Basiswerte werden in der Anlage 3 III Satz 3 ImmoWertV aufgeführt. Sie stammen ursprünglich aus § 26 Absatz 2 II. Berechnungsverordnung und wurden in die ImmoWertV übernommen.

Beispielrechnung:

Das nachstehende Beispiel zeigt ausgehend von den Werten für das Jahr 2002 (vgl. Anlage 3 III Satz 3 ImmoWertV) die Berechnungsmethodik für die Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2024. Entsprechend zu verfahren ist bei der Ermittlung der übrigen Kostenarten.

Achtung: Das Bezugsjahr für den Index=100 hat sich von 2015 auf 2020 geändert!

jährliche Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2002	230,00 €
Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2020 = 100)	77,1
Verbraucherpreisindex Oktober 2023 (2020 = 100)	117,8

$$\text{Verwaltungskosten 2024} = \text{Verwaltungskosten 2002} \times \frac{\text{Index Oktober 2023}}{\text{Index Oktober 2001}}$$

$$\text{Verwaltungskosten 2024} = 230 \text{ €} \times \frac{117,8}{77,1} = 351,41 \text{ €}$$

Für die Verwendung in der Wertermittlung werden die Verwaltungskosten kaufmännisch auf 1 Euro gerundet. 351 €

Aus dieser Berechnung ergeben sich folgende Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten:

Jahr	Verwaltungskosten für Wohnnutzung [€]			Instandhaltungskosten		Verbraucherpreisindex			
	je Wohnung bzw. Ein- und Zweifamilienhaus	je Eigentumswohnung	je Garagen- oder Einstellplatz	je m ² Wohnfläche [€/m ²]	je Garagen- oder Einstellplatz [€]	Oktober im Jahr	Index (2010 = 100)	Index (2015 = 100)	Index (2020 = 100)
2002	230	275	30	9	68	2001	87,5	81,6	77,1
2021 gem. ImmoWertV Anlage 3 I + II	298	357	39	11,70	88	2020		105,9	99,9
2024	351	420	46	13,80	104	2023			117,8

Von 2015 bis 2021 wurde die Berechnung der Bewirtschaftungskosten in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) geregelt. Diese Berechnungsregel wurde in die ImmoWertV übernommen.

Ausgehend von in der Anlage 3 III ImmoWertV genannten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ergeben sich folgende Beträge für die Folgejahre:

Jahr	Verwaltungskosten für Wohnnutzung [€]			Instandhaltungskosten		Oktober im Jahr	Verbraucherpreisindex		
	je Wohnung bzw. Ein- und Zweifamilienhaus	je Eigentumswohnung	je Garagen- oder Einstellplatz	je m ² Wohnfläche [€/m ²]	je Garagen- oder Einstellplatz [€]		Index (2010 = 100)	Index (2015 = 100)	Index (2020 = 100)
2015 gem. Anl. 1 EW-RL	280	335	37	11,00	83	2014	106,7		
2016	281	336	37	11,00	83	2015	107,0		
2017	283	339	37	11,10	84	2016	107,9		
2018	288	344	38	11,30	85	2017	109,6		
2019	295	353	39	11,60	87	2018	112,3		
2020	299	358	39	11,70	88	2019		106,1	
2021 gem. ImmoWertV Anlage 3 I + II	298	357	39	11,70	88	2020		105,9	
2022	312	373	41	12,20	92	2021		110,7	
2023	344	412	45	13,50	102	2022		122,2	
2024	351	420	46	13,80	104	2023			117,8
2025	359	429	47	14,00	106	2024			120,2

Quelle für Verbraucherpreisindex:

<https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61111-0002&startjahr=1991>

Die Bewirtschaftungskosten werden nach der Ertragswertrichtlinie zzgl. 0,5 % sonstige nicht umlegbare Kosten ermittelt.

6 Anlage 3: Weitere Veröffentlichungen und Produkte

6.1 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.

6.2 Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 ff BewG

6.2.1 Stadt Frankfurt 2025

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



6.2.2 Land Hessen 2025

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.

6.3 Bodenrichtwerte

Das Stadtgebiet Frankfurt am Main wurde in Wertzonen aufgeteilt, in denen die Grundstücke weitgehend gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben. Aus vorliegenden Kaufpreisen werden alle zwei Jahre für diese Zonen Bodenrichtwerte ermittelt.



Bodenrichtwerte erhalten Sie

- kostenlos im Internet unter <https://geoportal.frankfurt.de/bodenrichtwerte> (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.).

6.4 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. Schenkungssteuer sein. Wir bieten Ihnen an, vor Antragstellung zu klären, ob ein Verkehrswertgutachten zu steuerlichen Entlastungen führen kann. Auch die Wertminderung auf den Immobilienwert eines möglicherweise im Rahmen einer Schenkung geplanten Nießbrauchrechtes kann im Vorfeld berechnet werden.

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

Kostenbeispiele (Gutachten über bebaute Grundstücke, Stand: 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

6.5 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 8 Stunden abgerechnet.

6.6 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

7 Anlage 4: 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
sowie nach Vereinbarung
**Wir bitten darum,
Termine vorab telefonisch abzustimmen.
Vielen Dank!**
Telefon: +49 (0) 69 212 36781

8 Anlage 5: Dokumenthistorie

Folgende redaktionelle Änderungen wurden am Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025 vorgenommen:

Datum	Betroffenes Kapitel / Änderung	Seite
20.05.2025	Veröffentlichung	-

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.