



# Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2011



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

**Anschrift:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main  
Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main

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

**E-Mail:** gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de  
**Internet:** <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>

**Verantwortlich:** Dipl.-Ing. Michael Debus  
**Berichtsjahr:** 2010  
**Redaktionsschluss:** 14.04.2011  
**Redaktionelle Bearbeitung:** 62.52 – Frau Schäfer  
**Bildnachweis Deckblatt:** Stadtvermessungsamt,  
Presse- und Informationsamt der Stadt Frankfurt a.M.

**Druck:** Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.  
**Gebühr:** pdf-Dokument 35,- €  
gedrucktes Exemplar 40,- € zzgl. Versandkosten

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Veröffentlichung gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

# Inhaltsverzeichnis

## Vorwort

### des Vorsitzenden des Gutachterausschusses

<b>1</b>	<b>Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle</b> .....	<b>9</b>
2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	9
2.2	Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	9
2.3	Benachbarte Gutachterausschüsse.....	10
<b>3</b>	<b>Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen -</b> .....	<b>11</b>
3.1	Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2010 .....	11
3.2	Allgemeine Hinweise.....	12
3.3	Umsätze und Anzahl.....	13
3.3.1	Grundstücksverkehr insgesamt .....	13
3.3.2	Unbebaute Gewerbeimmobilien .....	14
3.3.3	Unbebaute Wohnimmobilien .....	14
3.3.4	Bebaute Gewerbeimmobilien .....	15
3.3.5	Bebaute Wohnimmobilien.....	15
3.3.6	Zwangsversteigerungen .....	16
3.4	Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2011 .....	17
3.5	Bebaute Wohngrundstücke.....	18
3.5.1	Verkäufe von Neubaeigenheimen .....	18
3.5.2	Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime.....	18
3.5.3	Freistehende Einfamilienhäuser .....	18
3.5.4	Reihenmittelhäuser .....	19
3.5.5	Reihenendhäuser .....	20
3.5.6	Mietwohnobjekte.....	21
3.6	Wohnungs- und Teileigentum .....	22
3.6.1	Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen .....	22
3.6.2	Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße .....	22
3.6.3	Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen .....	23
3.6.4	Mittlere Preise nach Mietstatus .....	24
3.6.5	Umwandlungen.....	24
3.6.6	Teileigentum .....	27
3.7	Bodenpreise .....	28
3.7.1	Eckwerte für Nichtbauland.....	28
3.7.2	Eckwerte für Bauland.....	28
3.7.3	Bodenpreisindices .....	29
3.8	Wertrelevante Daten .....	30
3.8.1	Bodenrichtwerte.....	30
3.8.2	Anpassung von Bodenrichtwerten.....	31
3.8.3	Liegenschaftszinssätze .....	32
3.8.4	Gebäudefaktoren.....	36
3.8.5	Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag) .....	36
3.8.6	Marktanpassungsfaktoren .....	37
3.8.7	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte im Eigenheimmarkt.....	41
3.8.8	Nettoanfangsrenditen .....	42
3.8.9	Büromieten .....	43

<b>4</b>	<b>Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz .....</b>	<b>44</b>
4.1	Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke.....	44
4.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	44
4.1.2	Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung.....	45
4.1.3	Geschäftsgrundstücke – Büronutzung .....	45
4.1.4	Erschließungskosten .....	45
4.2	Vergleichswertverfahren .....	45
4.2.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	45
4.2.2	Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen .....	48
4.3	Faktoren für das Ertragswertverfahren .....	50
4.3.1	Mieten .....	50
4.3.2	Bewirtschaftungskosten.....	50
4.3.3	Liegenschaftszinssätze.....	51
4.4	Faktoren für das Sachwertverfahren.....	53
4.4.1	Wertzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die nicht über Vergleichsfaktoren abgedeckt sind.....	53
<b>5</b>	<b>Weitere Veröffentlichungen und Produkte.....</b>	<b>54</b>
5.1	Publikation: 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main.....	54
5.2	Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2011 .....	54
5.3	Bodenrichtwerte .....	54
5.4	Verkehrswertgutachten .....	55
5.5	Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz .....	55
5.6	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung .....	55
<b>6</b>	<b>Kontakt.....</b>	<b>56</b>
	Service-Center des Stadtvermessungsamtes.....	56
	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	56

### Abkürzungsverzeichnis:

BauGB	Baugesetzbuch	IHK	Industrie- und Handelskammer
BGBI	Bundesgesetzblatt	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs- verordnung
BewG	Bewertungsgesetz		
BauNVO	Baunutzungsverordnung	min/max	Minimum/Maximum
BJ	Baujahr	NAR	Nettoanfangsrendite
BRW	Bodenrichtwert	NHK	Normalherstellungskosten
BV	Berechnungsverordnung	RND	Restnutzungsdauer
GFZ	Geschossflächenzahl	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
gif	Gesellschaft für immobilien- wirtschaftliche Forschung e.V.	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GUG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft	ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

## Bedeutung der Gutachterausschüsse

### Vorwort

Im Januar 2011 feierte der Gutachterausschuss Frankfurt sein 50-jähriges Bestehen. Die Anfangsjahre der Gutachterausschüsse in den 60er und 70er Jahren waren von der Einführung von halbautomatisierten Verfahren zur Führung der Kaufpreissammlung und von grundlegenden Bewertungsfragen geprägt. In den letzten Jahren erhöhten sich die Ansprüche an die Gutachterausschüsse in beachtlichem Umfang. Viele Gutachterausschüsse von Großstädten haben dementsprechend ihre Arbeitsweise diesen geänderten Anforderungen angepasst. Das Ziel für die kommenden Jahre liegt bundesweit zum einen darin, einen einheitlichen Mindeststandard zu erreichen und zum anderen, sich in dieser schnelllebigen Zeit den wachsenden Ansprüchen zu stellen und diesen zu genügen.

Durch die Reform der Erbschafts- und Schenkungssteuer aber auch durch die Änderungen des BauGB sowie das Inkrafttreten der neuen ImmoWertV steigen die Ansprüche an den Arbeitsumfang und die Arbeitsqualität der Gutachterausschüsse. Der Bundesgesetzgeber hat das Problem der Umsetzung der Vorgaben erkannt und hat dementsprechend durch die Änderung des BauGB die Bodenrichtwerte der Bundeskompetenz unterstellt. Dies zeigt sich in der „Musterrichtlinie Bodenrichtwerte“, durch die eine bundesweit einheitliche Darstellungsweise der Bodenrichtwerte sichergestellt werden soll. Um das Einhalten der rechtlichen Vorgaben zu gewährleisten, ist es sinnvoll bzw. erforderlich, dass in den einzelnen Bundesländern Obere Gutachterausschüsse oder zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse eingesetzt werden. Es bleibt zu hoffen, dass der Bund nicht nur die zu begrüßende rechtliche Grundlage schafft, sondern auch deren Umsetzung überwacht. Zur bundesweiten Markttransparenz müsste es erstmalig im Bundesmarktbericht 2013 möglich sein, alle Immobilienumsätze aufzuführen.

Neben der Erhebung der Grunddaten ist ein großflächiger Datenaustausch für den Gutachterausschuss geboten. Hierzu ist eine Kooperation mit anderen Marktbeobachtern z. B. der IHK oder auch Maklern oft hilfreich.

Auch ist es erforderlich, dass die Ermittlung der wesentlichen Daten zur Wertermittlung von den Gutachterausschüssen methodisch harmonisiert wird. Oft wird verkannt, dass die Harmonisierung einen größeren Gewinn darstellt als die eventuell fachlich begründete ungewöhnliche Aufbereitung eines individuellen Teilmarktes. Da eine bundesweite Harmonisierung noch Jahre auf sich warten lässt, ist diese Harmonisierung zumindest auf Landesebene unabdingbar. Sollte auch dies nicht möglich sein, so sind die angewandten Modelle klar zu beschreiben. Die wieder aufgeweichte Regelung, ab welchem Zeitpunkt die lineare Abschreibung anzuhalten ist bzw. die unklare „unendliche Geschichte“ der NHK 2005 oder 2010 führt nicht zu einer Vereinheitlichung der Arbeitsweisen.

Vor allem die sehr unterschiedliche demographische Entwicklung trägt dazu bei, dass der ohnehin schon sehr uneinheitliche bundesweite Immobilienmarkt sich inhomogen entwickelt. Aus diesem Grund muss es als grob fehlerhaft gelten, dass bundesweit einheitliche Liegenschaftszinssätze zu unterschiedlichen Nutzungsarten entwickelt werden oder wenn auf die GFZ-Umrechnungskoeffizienten der WertR zurückgegriffen wird. Es gibt durchaus Gebiete in Deutschland, bei denen der Investor nicht so viel bauen will wie er rechtlich kann. Die rechtlich höhere mögliche GFZ stellt für ihn keinen wirtschaftlichen Vorteil dar und somit auch keine Werterhöhung.

(Dipl.-Ing. Michael Debus)  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

# 1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main

## • Frankfurt Rhein Main

Frankfurt am Main ist das Zentrum der Region Frankfurt Rhein Main.

Rund 690.000 Menschen<sup>1</sup> wohnen und über 617.500 Menschen<sup>2</sup> arbeiten im Stadtgebiet; in der Region Frankfurt Rhein Main leben 5,5 Millionen Einwohner<sup>2</sup>.

Im Internetportal der Stadt Frankfurt (frankfurt.de) werden stets aktuelle und umfassende Informationen präsentiert, die die Stadt und ihre Region beschreiben.

Aus diesem Portal wurden nachfolgend einige Kenngrößen entnommen und hier zusammengestellt.



Abb. 1 Region Frankfurt Rhein Main<sup>2</sup>

## • Frankfurt a.M. und Rhein Main im Vergleich

	Region Rhein Main <sup>2</sup>	Frankfurt a.M. <sup>2</sup>
Fläche	14.755,1 km <sup>2</sup>	248 km <sup>2</sup>
Bevölkerung	5,52 Mio.	688.492 <sup>1</sup>
Zentralitätskennziffer		115,38 <sup>3</sup>
Erwerbstätige, davon	2,87 Mio.	617.200
- Land- und Forstwirtschaft	39.400 (1,4 %)	
- Produzierendes Gewerbe	607.900 (21,2 %)	
- Dienstleistungen	2.225.500 (77,5 %)	
Arbeitslosenquote		6,5%
Unternehmen	365.000	52.054
Gemeinden	468	
Wirtschaftliche Vereinigungen		ca. 1.000
Bruttoinlandsprodukt	205,5 Mrd. €	53,6 Mrd. EUR, (prod. Gewerbe 16%; Dienstleistungen 84%)
Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Erwerbstätigen	71.538 €	86.800 €
pro Einwohner	37.220 €	
Kaufkraft pro Einwohner	21.073 €	22.018 €
Kaufkraftkennziffer		108,35 <sup>3</sup>
Umsatzkennziffer		125,01 <sup>3</sup>
Kaufkraftindex		115,06 (Deutschland = 100)
Pendler		389.000
	Quelle: Regionales Monitoring 2010, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, letzte Aktualisierung: Nov 2010	Quellen: Stat. Jahrbuch der Stadt Frankfurt a.M. 2009. Unternehmensangaben von Industrie- und Handels-, Handwerks-, Steuerberater-, Rechtsanwaltskammer. Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“. Letzte Aktualisierung: August 2010

<sup>1</sup> Statistik aktuell, Nr. 27/2010

<sup>2</sup> frankfurt.de > Wirtschaft > Standortportrait > Zahlen, Daten, Fakten > Region FrankfurtRheinMain, bzw. Stadt Frankfurt a. M.

<sup>3</sup> eigene Erhebung (Stand Februar 2010)

• **Frankfurter Flughafen<sup>4</sup>**

Passagiere 2010	53 Mio.
Flugbewegungen 2010	464.432
Zielorte	266



Abb. 2 Flughafen Frankfurt<sup>5</sup>

• **Frankfurter Hauptbahnhof<sup>4</sup>**

<p>Abb. 3 Reisezeiten Frankfurter Hauptbahnhof<sup>6</sup></p>	Passagiere werktags	350.000
	Züge	1.732 pro Werktag
	Gleise	29
	Reisezeiten nach	
	Amsterdam 3:37 Std. Basel 2:52 Std. Hamburg 3:43 Std. Köln 0:55 Std. München 3:30 Std. Paris 3:49 Std.	

• **Frankfurter Hafen<sup>4</sup>**

Verkehrs- und Umschlagsleistung	
Hafen- und Industriefläche	1,62 Mio. m <sup>2</sup>
Güterumschlag Schiff	2,3 Mio. t

• **Messe Frankfurt<sup>4</sup>**

Grundfläche	578.000 m <sup>2</sup>
Hallenfläche	345.697 m <sup>2</sup>
Besucher	2,25 Mio.

• **Tourismus<sup>7</sup>**

Hotels	218
Hotelbetten	34.247
Gäste	3,2 Mio.
Durchschnittliche Verweildauer	1,7 Tage
Übernachtungen	5,3 Mio.
Bettenauslastung	43% <sup>8</sup>

<sup>4</sup> frankfurt.de > Wirtschaft > Standortportrait > Zahlen, Daten, Fakten

<sup>5</sup> frankfurt.de > Wirtschaft > Standortportrait

<sup>6</sup> frankfurt.de > Wirtschaft > Standortportrait > Lage und Erreichbarkeit

<sup>7</sup> frankfurt.de > Rathaus > Zahlen, Daten, Fakten > Tourismus

<sup>8</sup> eigene Berechnung

• **Erziehung und Bildung<sup>9</sup>**

Universitäten und Fachhochschulen in	
- in Frankfurt	10
- Rhein-Main Region	28
Studenten in Frankfurt	40.400
Studenten in der Rhein-Main Region	168.000
Internationale Schulen	13
Forschungsinstitute	35
Wissenschaftl. Bibliotheken	250

• **Kultur- und Freizeiteinrichtungen<sup>9</sup>**

Theater	46
davon fremdsprachig	7
Museen	47
Kunstgalerien	109
Botanische Gärten	2
Zoo	1
Stadtwald	4.500 ha
Stadtparks	48

• **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. Im Herbst 2010 wurde eine Bevölkerungsschätzung<sup>10</sup> veröffentlicht, die bis 2020 einen Zuwachs auf rund 725.000 Einwohner prognostiziert. Der zuletzt veröffentlichte Bevölkerungsstand zum 30.09.2010 beträgt 688.492 Einwohner.

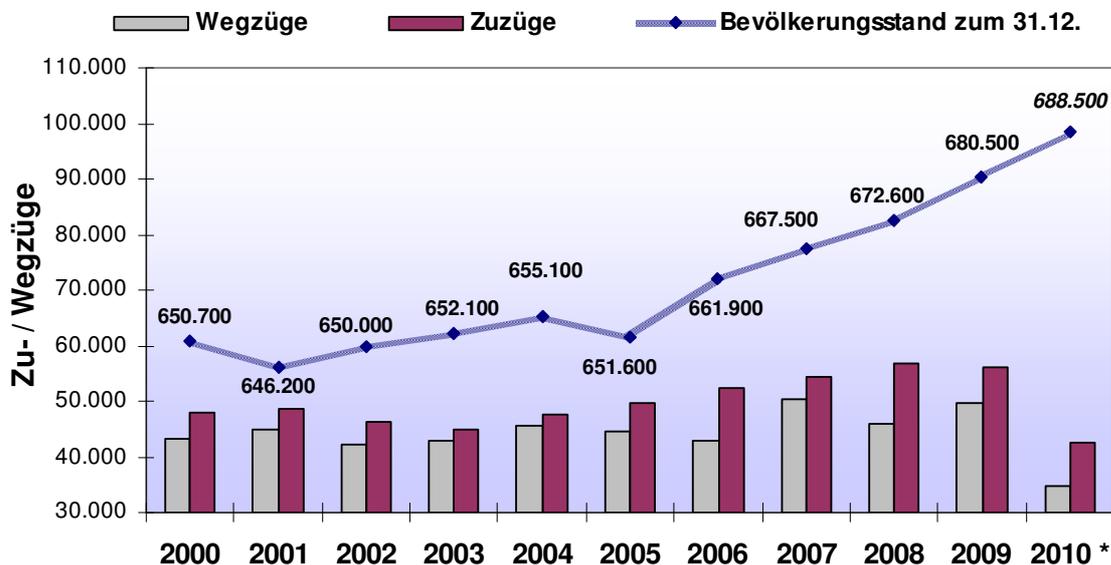


Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M. 2000 – 2010<sup>11</sup>

\*Stand 30.09.2010

<sup>9</sup> frankfurt.de > Wirtschaft > Standortportrait > Zahlen, Daten, Fakten

<sup>10</sup> Frankfurter Statistik aktuell, Nr. 26/2010

<sup>11</sup> eigene Darstellung auf Datenbasis des *stat. Jahrbuchs Frankfurt 2005* und *Frankfurter Statistik aktuell* (jeweils 4. Quartal 2005 bis 2009; 3. Quartal 2010)

## 2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte ist als nebengeordnete Landesbehörde in Deutschland 1960 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes mit dem Ziel eingerichtet worden, auf dem Immobilienmarkt als unabhängiges und selbstständiges Kollegialgremium für Markttransparenz zu sorgen.

Zum Gutachterausschuss Frankfurt gehören neben dem Vorsitzenden auch Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der zuständigen Finanzbehörden sowie ehrenamtliche Gutachter aus den Bereichen Architektur, Betriebswirtschaft, Jura, Vermessungswesen etc.. Bei vielen Gutachtern 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 Bodenmarkt 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 und Liegenschaftszinssätze ermittelt sowie andere spezifische Untersuchungen durchgeführt.

### 2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Sicherstellung von Markttransparenz z. B. durch Marktberichte
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u. a.)
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Auskunftserteilung

Die Grundlagen zur Umsetzung des Erbschaftssteuerreformgesetzes im Hinblick auf die Weitergabe von Immobilienvermögen werden vom Gutachterausschuss der Finanzverwaltung und den Bürgern zur Verfügung gestellt.

### 2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

In diesem Marktbericht des Gutachterausschusses finden Sie eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Frankfurt am Main im Jahr 2010 sowie im ersten Quartal 2011. Dieser Bericht dient dazu, stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und Sie darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Weitere wesentliche Bestandteile bilden die wertrelevanten Daten (Liegenschaftszinssätze, Gebäudefaktoren etc.), die eine sachverständige Marktbeurteilung ermöglichen.

Der Immobilienmarktbericht trägt somit zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Zudem enthält dieser Marktbericht die aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes erforderlichen wertrelevanten Daten (Kapitel 4).

## 2.3 Benachbarte Gutachterausschüsse

Main-Taunus-Kreis und Hochtaunuskreis	Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Berner Straße 11 65552 Limburg a. d. Lahn Tel.: (06431) 9105-843 Fax: (06431) 9105-906 E-Mail: <a href="mailto:afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de">afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de</a>
Oberursel (Stadt)	Rathausplatz 1 61440 Oberursel Tel.: (06171) 502-417 Fax: (06171) 502-118 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@oberursel.de">gutachterausschuss@oberursel.de</a>
Bad Homburg (Stadt)	Bahnhofstraße 16 - 18 61343 Bad Homburg v. d. Höhe Tel.: (06172) 100-1500 Fax: (06172) 100-1162 E-Mail: <a href="mailto:ralf.gehrstz@bad-homburg.de">ralf.gehrstz@bad-homburg.de</a>
Wetteraukreis und Main-Kinzig-Kreis	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (06042) 9612-444 Fax: (06042) 9612-498 E-Mail: <a href="mailto:afbbuedingen.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de">afbbuedingen.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de</a>
Stadt Offenbach	Stadt Offenbach Berliner Str. 60 63065 Offenbach Tel.: (069) 8065-2881 Fax: (069) 8065-2981 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@offenbach.de">gutachterausschuss@offenbach.de</a>
Landkreis Groß-Gerau	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Tiergartenstraße 7b 64646 Heppenheim Tel.: 06252/127-275 Fax: 06252/127-217 E-Mail: <a href="mailto:afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de">afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de</a>
Neu-Isenburg (Stadt) Landkreis Offenbach	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Europaplatz 5 64293 Darmstadt Tel.: (06151) 5004-200 Fax: (06151) 5004-222 E-Mail: <a href="mailto:afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de">afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de</a>

## **3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen -**

### **3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2010**

#### **Heterogene Märkte**

Der Frankfurter Immobilienmarkt weist im Vergleich zu anderen deutschen Städten mit vergleichbarem Immobilienumsatz viele Besonderheiten auf. Der hochwertige Gewerbemarkt und hier vor allem die Bereiche Büro und Handel wurden in Frankfurt am Main durch die Immobilienkrise weitaus stärker betroffen als in irgendeiner anderen bundesdeutschen Stadt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Frankfurt am Main im Verhältnis zu seinen Umsatzzahlen nur über eine sehr geringe Einwohnerzahl verfügt. Außerdem wird Frankfurt am Main als internationaler Finanzstandort von europäischen aber auch globalen Investoren als lohnender Investitionsstandort gesehen. Unbeeindruckt von dem Umsatzeinbruch vor allem im Bürosektor durch die Immobilienkrise entwickelt sich der Frankfurter Wohnimmobilienmarkt sehr positiv. Grund hierfür ist eine sich seit Jahren zeigende positive demographische Entwicklung.

Seit mehreren Jahren werden Wohnimmobilien in guten Frankfurter Lagen stark nachgefragt und weisen steigende Kaufpreise auf. Diese Entwicklung zeigt sich auch im Eigenheimmarkt, wo sich freistehende Einfamilienhäuser besserer Qualität oder auch repräsentative Villengebäude in guten Wohnlagen verstärkt einer wachsenden Nachfrage erfreuen. Einfachere Wohnlagen hingegen haben Probleme, das Preisgefüge der letzten Jahre zu halten. Bei Mehrfamilienhäusern ist der Markt noch wesentlich inhomogener. Hier werden Objekte in besseren Wohnlagen und vor allem in innenstadtnahen Wohnlagen als lohnende Investition angesehen, um sie nach Erwerb in Wohnungseigentum umzuwandeln. In diesen Bereichen werden auch verstärkt Kaufpreise von über 5.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt. Dennoch ist davor zu warnen, diesen Markt der hochpreisigen Eigentumswohnungen ohne Berücksichtigung der vermarktbaren Stückzahl zu betrachten. Aufgrund der relativ geringen Einwohnerzahl von Frankfurt am Main ist das Nachfragepotenzial beschränkt.

Die zunehmende Umwandlung in guten Lagen wird von Seiten der Stadt nicht nur positiv gesehen, da dieses Investorenverhalten evtl. auch zu einer Verdrängung von „minderbemittelten“ Bevölkerungskreisen führt. Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien hat sogar dazu geführt, dass auch ein Kaufpreisanstieg in vielen größeren problembehafteten Wohnanlagen zu verzeichnen ist.

Da voraussichtlich in den kommenden Jahren die positive demographische Entwicklung weiter anhalten wird, sind die Zukunftsaussichten des Frankfurter Wohnungsmarktes als positiv zu beurteilen, wobei die Entwicklungen je nach Lage voneinander abweichen werden.

Die Marktsituation im Bürosektor hat sich dahingehend verändert, dass der Umsatz und die erzielten Kaufpreise im Bankenviertel, Westend und in der Innenstadt zunehmen.

Da andererseits in diesen Lagen auch wieder mehrere Neubaumaßnahmen durchgeführt werden, wird sich der Leerstand bei den Frankfurter Büroimmobilien in den nächsten Jahren noch erhöhen. Vor allem dezentrale Standorte werden unter dieser Entwicklung leiden, so dass in einzelnen Objekten Leerstandsquoten erreicht werden, die eine wirtschaftliche Weiterführung der Objekte nicht mehr gewährleisten. Der Anteil von notleidenden Immobilien wird sich in den kommenden Jahren noch verstärken, da verschiedentlich die Umschuldung der in den Jahren 2006 und 2007 zu hohen Preisen erworbenen Gewerbeimmobilien ansteht. Dies wird in einigen Fällen dazu führen, dass die beliehenen Beträge höher sind als die erzielbaren Kaufpreise.

### 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 generalisiert charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Verhältnisse.

Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragen werden können, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit denen übereinstimmt, für welche die Durchschnittswerte angegeben sind. Grundsätzlich sind dabei immer evtl. vorhandene Unterschiede, wie z.B. in der Lagequalität, der baulichen Ausnutzbarkeit etc. zu beachten. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist der Bericht alleine i. d. R. nicht ausreichend. Wir empfehlen Ihnen in diesem Fall, 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. In den Kapiteln 1 bis 3 des Marktberichtes werden reine statistische Größen dargestellt. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Daten auch immer die durchschnittliche Marktlage widerspiegeln.

Im Kapitel 4 werden neben statistisch ermittelten Marktdaten auch durch den Gutachterausschuss als marktgerecht beurteilte Bewertungsparameter aufgeführt.

Die in diesem Immobilienmarktbericht aufgeführten Daten können sich aufgrund noch nicht vorliegender Verträge ändern. Die Umsätze (vorrangig Kapitel 3.3) 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 extremwertbereinigte Stichproben (90 %) zu Grunde. Durchschnittliche Kaufpreise sind auf volle 10 €, bzw. 100 € gerundet. 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.

Seit 2006 werden in Frankfurt am Main die Kaufverträge mit einer neuen Software ausgewertet. Seitdem werden unter Neubauten nur noch Objekte mit einem Baujahr in den letzten beiden Jahren (vorher: Baujahr in den letzten 5 Jahren) verstanden. Damit ändert sich auch die Datengrundlage einiger Zeitreihen, es ergeben sich jedoch keine signifikanten Unterschiede.

Die bewertungsrelevanten Grundstücksmarktdaten (Kapitel 3.8) 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.

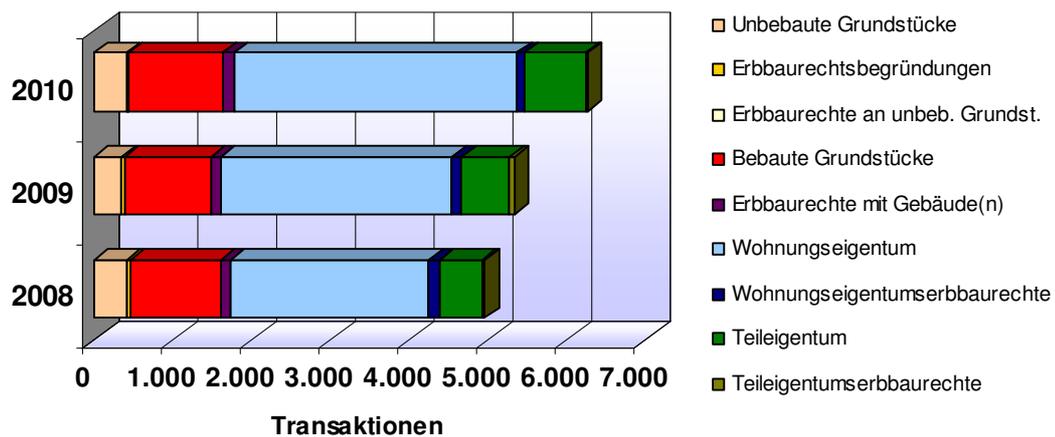
### 3.3 Umsätze und Anzahl

#### 3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt

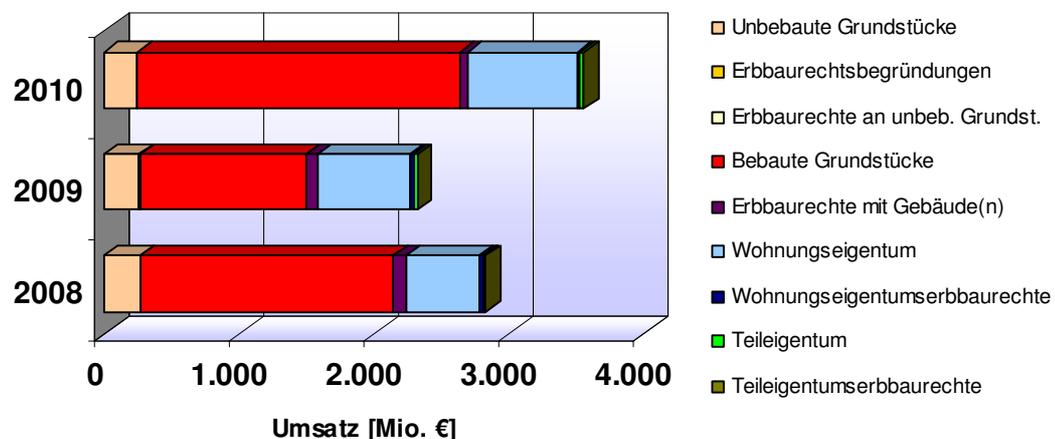
Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Unbebaute Grundstücke	412	347	411	267,1	260,4	244,6	73,9	77,2	119,1
Erbbaurechtsbegründungen	53	42	21	0,1	0,0	0,3	0,1	4,6	1,7
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	0	3	4	0,0	3,3	1,4	0,0	0,4	0,3
Bebaute Grundstücke	1.137	1.099	1.206	1.875,1	1.226,3	2.398,1	81,2	74,9	90,4
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	125	113	146	89,0	93,3	55,5	13,9	10,2	8,9
Wohnungseigentum	2.531	2.947	3.621	546,1	682,3	827,3	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	127	119	92	23,8	22,0	18,4	-*	-*	-*
Teileigentum	537	609	784	23,2	29,9	30,0	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	42	55	22	2,5	0,9	0,4	-*	-*	-*
Insgesamt	4.964	5.334	6.307	2.826,9	2.318,4	3.576,0	169,1	167,3	220,4

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

#### Transaktionen



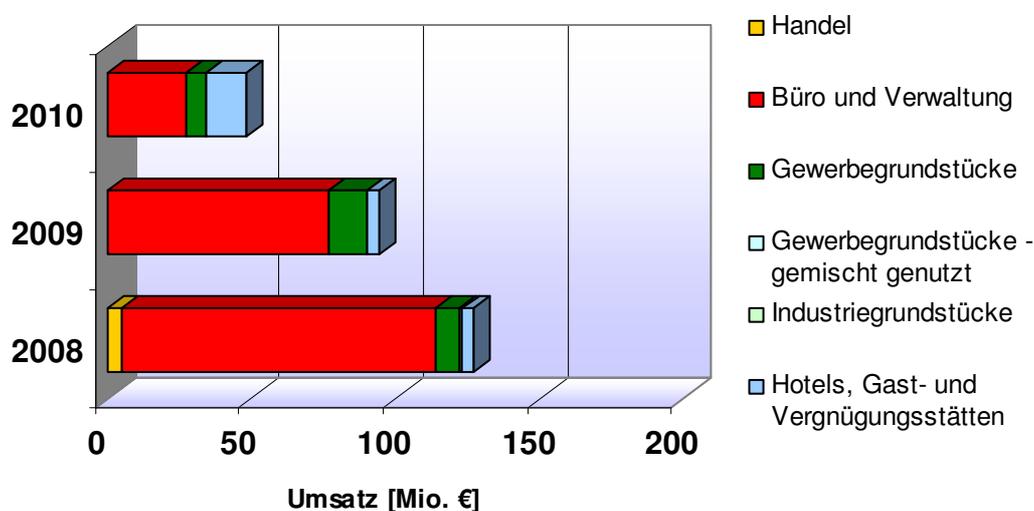
#### Geldumsatz



### 3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Handel	1	0	0	5,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Büro und Verwaltung	4	7	10	108,7	76,7	27,3	3,1	6,5	4,6
Gewerbegrundstücke	15	18	19	8,3	13,3	7,2	4,4	16,0	4,6
Gewerbegr. - gemischt genutzt	1	0	1	1,3	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	3	2	3	4,0	4,3	13,7	0,4	0,3	0,6
<b>Insgesamt</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>33</b>	<b>127,4</b>	<b>94,3</b>	<b>48,3</b>	<b>8,1</b>	<b>22,8</b>	<b>9,8</b>

#### Unbebaute Gewerbegrundstücke - Geldumsatz



### 3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
EFH-Grundstücke									
- freistehende Gebäude	31	21	42	6,4	5,6	11,1	1,5	1,0	2,0
- Doppelhaushälften	28	11	20	5,2	2,2	4,3	1,5	0,6	0,9
- Reihemittelhäuser	37	16	36	10,5	14,5	31,7	2,5	3,7	9,0
- Reihenendhäuser	15	1	10	2,0	0,2	1,4	0,4	0,0	0,3
- Sonstige	11	23	39	5,9	6,6	8,4	1,0	1,3	2,0
MFH-Grundstücke									
- Reine Wohnnutzung	32	41	37	46,4	106,9	94,4	6,0	15,0	13,0
- Gemischte Nutzung	8	7	3	37,2	6,3	17,8	2,2	0,8	1,8
<b>Insgesamt</b>	<b>162</b>	<b>120</b>	<b>187</b>	<b>113,6</b>	<b>142,2</b>	<b>169,1</b>	<b>15,1</b>	<b>22,4</b>	<b>29,0</b>

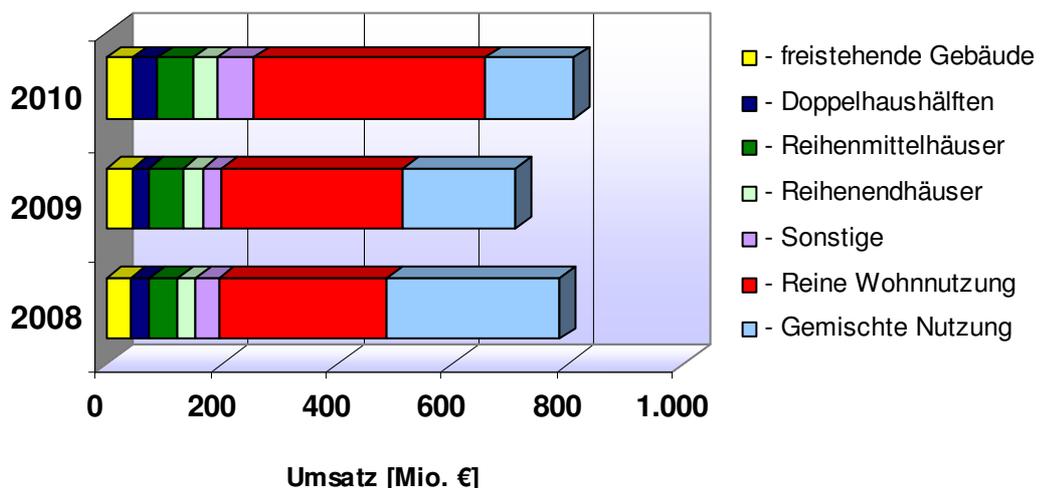
### 3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Handel	4	8	12	8,5	46,6	140,5	0,7	2,2	2,3
Büro und Verwaltung	44	31	43	762,5	345,2	1.278,3	10,6	4,3	16,7
Gewerbegrundstücke	29	26	32	63,6	38,5	104,9	21,2	17,4	19,0
Gewerbegrdst. - gemischt genutzt	28	15	10	153,6	42,5	47,6	2,5	0,8	0,9
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotels, Gast- u. Vergnügungsstätten	12	5	10	100,7	43,0	16,1	1,6	0,2	0,8
<b>Insgesamt</b>	<b>117</b>	<b>85</b>	<b>107</b>	<b>1.088,9</b>	<b>515,8</b>	<b>1.587,4</b>	<b>36,7</b>	<b>24,9</b>	<b>39,7</b>

### 3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien

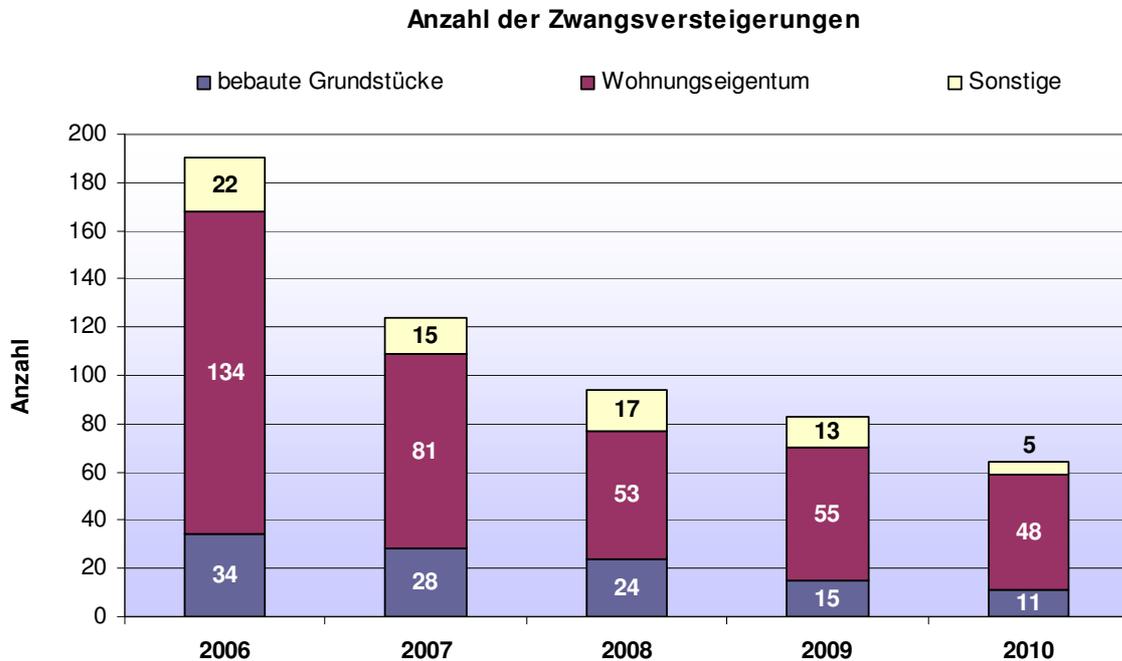
Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
EFH-Grundstücke									
- freistehende Gebäude	103	106	111	41,5	45,5	45,5	6,1	6,7	6,3
- Doppelhaushälften	103	82	131	32,9	27,3	43,6	3,8	3,0	4,2
- Reihenmittelhäuser	184	216	213	49,2	59,2	60,2	3,6	4,3	4,0
- Reihenendhäuser	99	108	125	31,6	34,6	41,5	2,9	3,3	3,5
- Sonstige	111	80	128	39,4	33,5	64,4	4,2	5,2	6,3
MFH-Grundstücke									
- Reine Wohnnutzung	278	303	318	291,4	314,7	402,9	14,9	18,5	21,3
- Gemischte Nutzung	142	117	73	300,2	194,8	152,6	9,1	8,8	5,2
<b>Insgesamt</b>	<b>1.020</b>	<b>1.012</b>	<b>1.099</b>	<b>786,2</b>	<b>709,6</b>	<b>810,7</b>	<b>44,5</b>	<b>49,8</b>	<b>50,7</b>

### Bebaute Wohnimmobilien - Geldumsatz

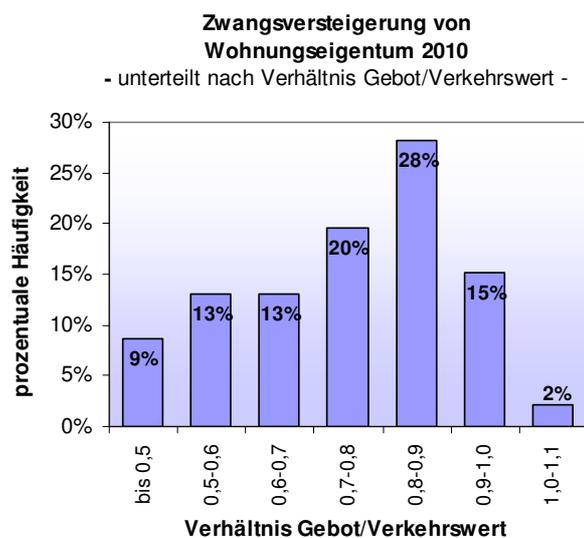
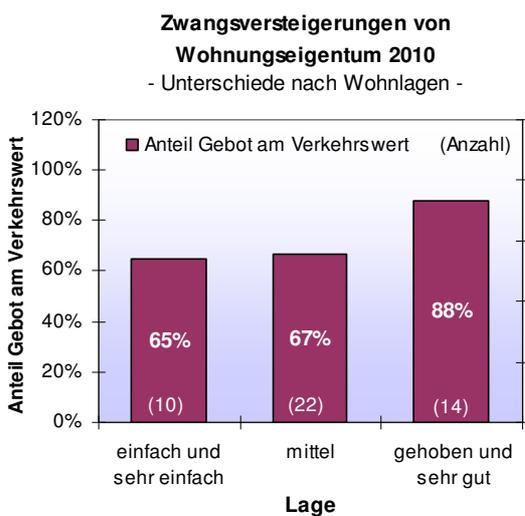


### 3.3.6 Zwangsversteigerungen

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist seit 2006 deutlich rückläufig: von 190 Zuschlägen in 2006 auf 64 in 2010. In ca. 75% der Fälle handelt es sich um Eigentumswohnungen; bebaute und unbebaute Grundstücke wurden nur selten zwangsversteigert.



Die Abnahme der Zwangsversteigerungszahlen ist nicht nur ein Frankfurter Phänomen, sondern entspricht auch dem bundesdeutschen Trend. Diese positive Entwicklung resultiert einerseits aus der gesamtwirtschaftlichen Erholung, was sich u.a. im Rückgang der Kurzarbeit und der Arbeitslosenzahlen niederschlägt, andererseits im niedrigen Zinsniveau. In Frankfurt kommt als weiterer marktbelebender Einfluss noch die positive demographische Entwicklung mit steigenden Preisen und Mieten hinzu. Die differenzierte Nachfragesituation bei Wohnimmobilien drückt sich in den unterschiedlichen Versteigerungserlösen im Hinblick auf die Verkehrswerte aus (höhere Erlöse bei besseren Wohnlagen).

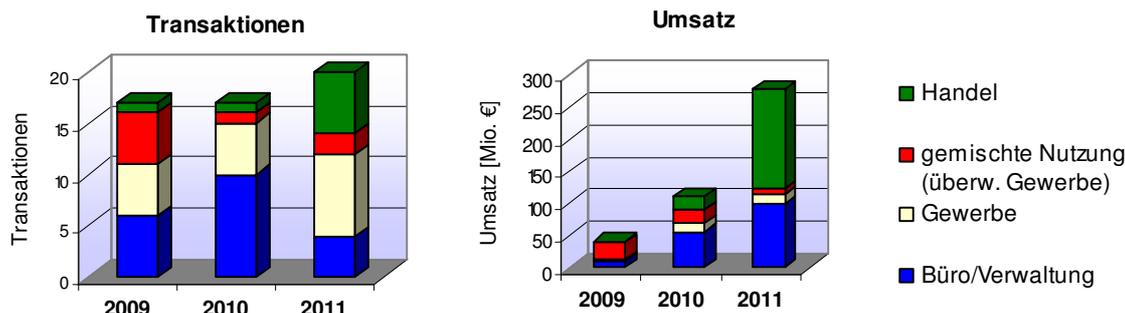


### 3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2011

Im ersten Quartal 2011 hat sich der Umsatz im gewerblichen Bereich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt und erreicht den höchsten Wert seit dem Umsatzeinbruch in 2007 durch die Immobilienkrise.

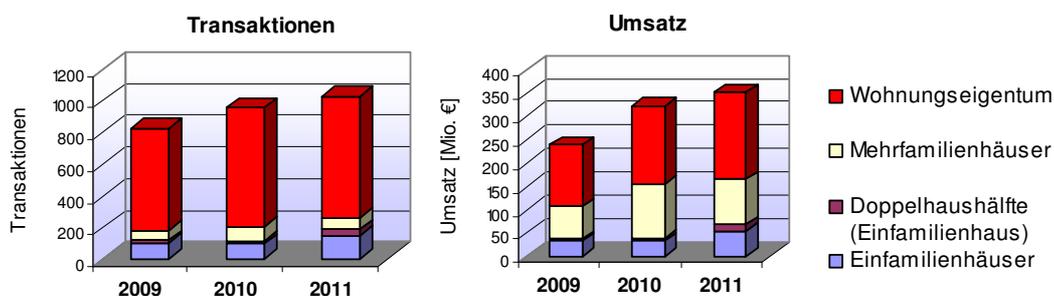
Im Wohnungsmarkt haben sowohl die Zahl der Veräußerungen als auch das Umsatzvolumen die Vorjahreswerte überschritten. Deutliche Steigerungen sind im Eigenheimmarkt festzustellen im Gegensatz zu den Mehrfamilienhäusern, bei denen sich ein Umsatzrückgang zeigt.

#### Bebaute Gewerbeimmobilien (jew. erstes Quartal)



	Transaktionen			Umsatz [Mio. €]		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Büro/Verwaltung	6	10	4	8,8	55,8	99,7
Gewerbe	5	5	8	4,1	13,1	15,2
Gem. Nutzung (überw. Gewerbe)	5	1	2	27,3	20,9	8,7
Handel	1	1	6	0,7	21,4	155,8
<b>Gesamtsumme</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>41,0</b>	<b>111,2</b>	<b>279,4</b>

#### Bebaute Wohnimmobilien (jew. erstes Quartal)



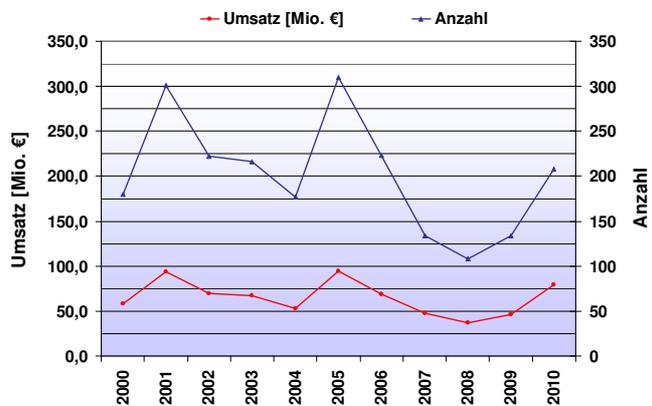
	Transaktionen			Umsatz [Mio. €]		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Einfamilienhäuser*	103	99	150	32,6	33,1	53,9
Doppelhaushälften	16	18	39	4,9	4,7	13,6
(reine) Mehrfamilienhäuser	65	87	74	70	118,2	97,2
Eigentumswohnungen	640	752	767	132	167,1	186,8
<b>Insgesamt</b>	<b>824</b>	<b>956</b>	<b>1.030</b>	<b>239,4</b>	<b>323,1</b>	<b>351,5</b>

\*freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser und Reihenmittel-/endhäuser

### 3.5 Bebaute Wohngrundstücke

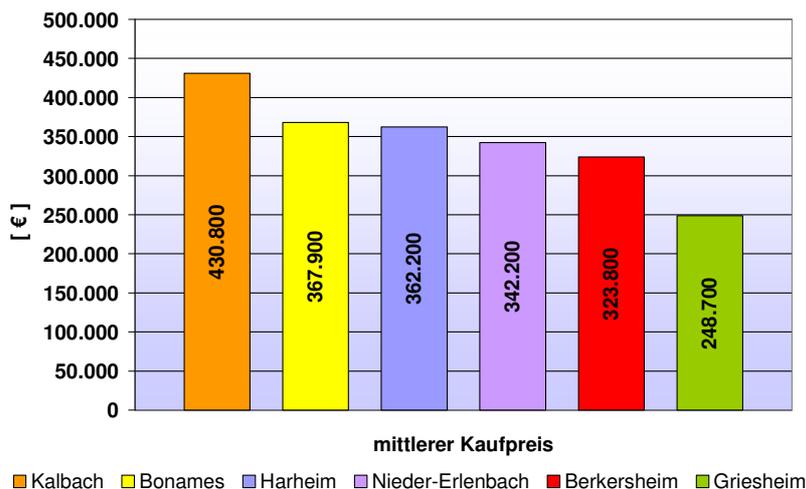
#### 3.5.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen

Jahr	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )
2000	58,1	37.783	180	210
2001	93,5	61.446	301	204
2002	69,4	48.467	222	218
2003	67,1	46.753	216	216
2004	52,7	35.848	177	203
2005	94,6	65.975	310	213
2006	69,1	51.030	223	208
2007	47,8	37.530	134	244
2008	37,0	25.666	108	234
2009	46,1	31.085	134	227
2010	79,0	49.063	208	236



Anm.: o. Erbbaurechte; Angaben aus 100% - Stichproben

#### 3.5.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime



	Anzahl
Kalbach	73
Berkersheim	35
Griesheim	25
Bonames	17
Nieder-Erlenbach	10
Harheim	9
Sonstige	39

Zusätzlich wurden in 2010 sieben Neubaeigenheime auf Erbbaurechtsbasis verkauft.

#### 3.5.3 Freistehende Einfamilienhäuser

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2010 in sehr guten Lagen je nach Baujahr Kaufpreise zwischen rd. 420.000,- € und 1,5 Mio. € erzielt (2009: 345.000,- € bis 1,2 Mio. €). In mittleren und einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rund 85.000,- € und 560.000,- € (2009: zwischen 90.000,- € und 430.000,- €).

### 3.5.4 Reihenmittelhäuser

#### 3.5.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 100 - 300 m<sup>2</sup>

Beim Großteil der Veräußerungen in 2010 handelt es sich um Neubauten im Bezirk Kalbach (13 von insgesamt 22 Verkäufen). Der Durchschnittspreis liegt hier bei rd. 465.000,- € (innerhalb der Spanne von 385.000,- € bis 535.000,- €). Die Preise der verbleibenden 9 Verkäufe liegen zwischen 285.000,- € und 430.000,- € und ergeben einen mittleren Kaufpreis von rd. 365.000,- € (2009, Frankfurt insgesamt: Ø 320.000,- € bei Preisen von 180.000,- € bis 460.000,- €).

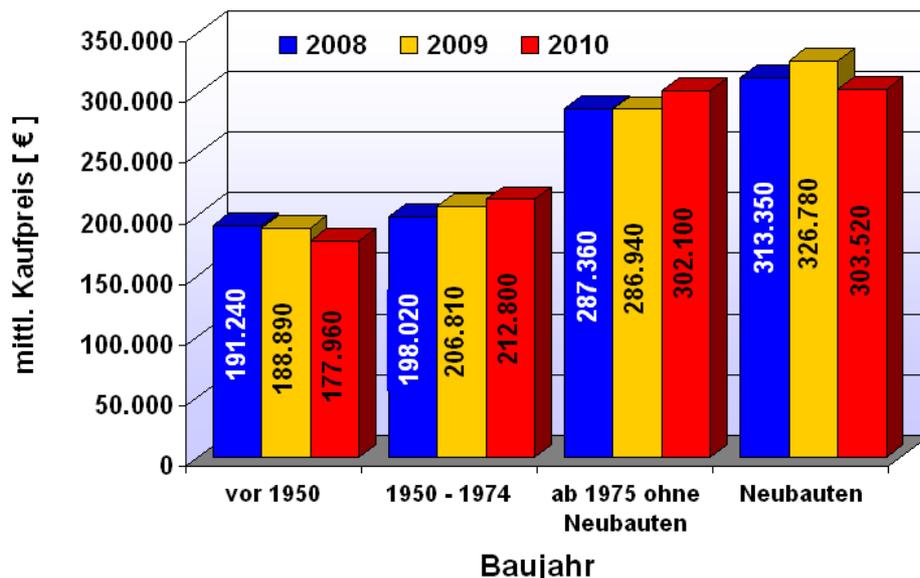
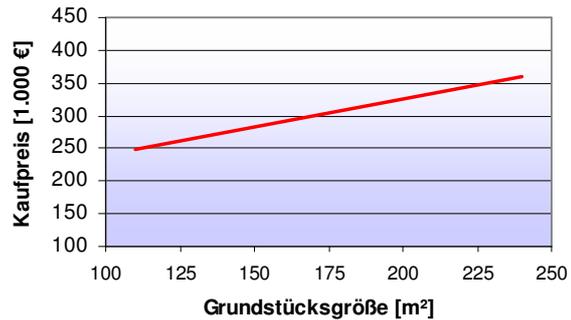
#### 3.5.4.2 Sehr einfache bis gehobene Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum [€]	Maximum [€]	Mittlerer Kaufpreis [€]
<b>Alle Baujahre</b>				
2008	141	140.000	363.600	258.760
2009	171	132.100	400.000	267.530
2010	157	137.000	409.450	266.250
<b>Baujahr vor 1950</b>				
2008	33	125.000	300.000	191.240
2009	34	110.000	400.000	188.890
2010	30	110.000	270.000	177.960
<b>Baujahr 1950 – 1974</b>				
2008	32	140.000	278.000	198.020
2009	33	132.100	275.000	206.810
2010	31	150.000	300.000	212.800
<b>Baujahr ab 1975 ohne Neubauten</b>				
2008	25	226.000	360.000	287.360
2009	32	205.000	357.000	286.940
2010	25	200.000	405.000	302.100
<b>Neubauten</b>				
2008	50	245.000	363.600	313.350
2009	64	245.000	395.000	326.780
2010	71	323.000	422.000	303.520

In 2010 änderten sich die Preise für Reihenmittelhäuser in den sehr einfachen bis gehobenen Lagen uneinheitlich: Baujahre ab 1950 ohne Neubau stiegen leicht, hingegen sanken die Preise bei Baujahren vor 1950 und bei Neubauten (ca. 6 – 7%).

Der Preis von Reihenmittelhäusern wird i. d. R. unmittelbar von der Grundstücksgröße beeinflusst. Im Jahr 2010 betrug diese wie im Vorjahr ca. 180 m<sup>2</sup>.

Preise Neubau-Reihenmittelhäuser (sehr einfache bis gehobene Lage) in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### 3.5.5 Reihenendhäuser

#### 3.5.5.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m<sup>2</sup>

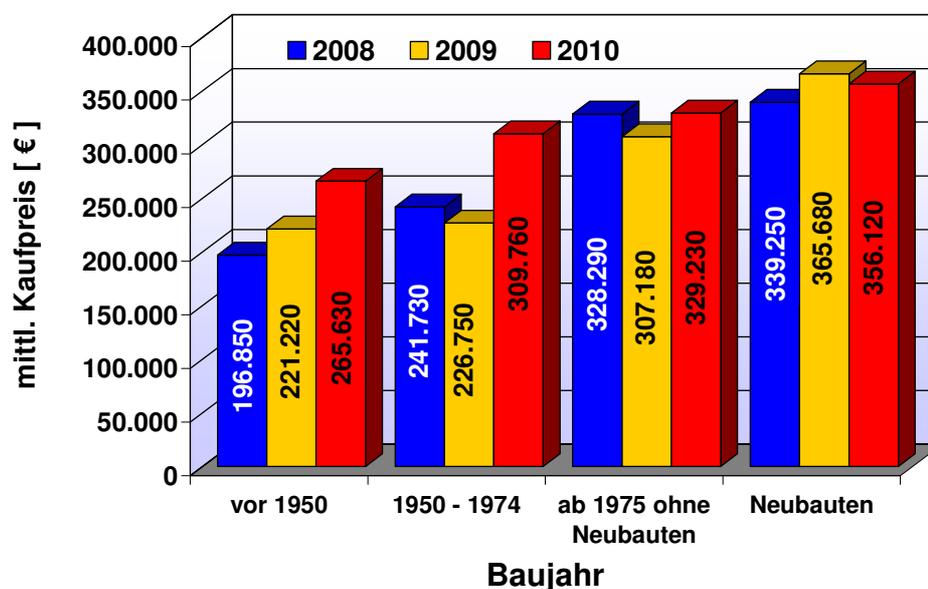
Wie bei den Reihenmittelhäusern wurden auch Verkäufe von Reihenendhäusern in sehr guten Lagen zum Großteil im Bezirk Kalbach getätigt (12 von insgesamt 20 Verkäufen). Der Durchschnittspreis dieser Gebäude (ausschließlich Neubau) liegt bei rd. 480.000,- € innerhalb der Spanne von 375.000,- € bis 610.000,- €. Die Preise der verbleibenden 8 Verkäufe liegen zwischen 200.000,- € und 550.000,- € bei einem mittleren Kaufpreis von rd. 375.000,- € (Vorjahr, Frankfurt insgesamt: Ø 430.000,- € bei Preisen von 280.000,- € bis 510.000,- €).

#### 3.5.5.2 Sehr einfache bis gehobene Lagen, Grundstücksfläche 200 - 500 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum [€]	Maximum [€]	Mittlerer Kaufpreis [€]
<b>Alle Baujahre</b>				
2008	64	158.500	438.390	315.250
2009	66	170.000	436.990	310.790
2010	64	224.000	456.950	337.740
<b>Baujahr vor 1950</b>				
2008	8	117.500	364.000	196.850
2009	9	140.000	355.000	221.220
2010	4	140.000	350.000	265.630
<b>Baujahr 1950 - 1974</b>				
2008	16	138.000	370.600	241.730
2009	14	165.000	287.500	226.750
2010	11	209.000	399.000	309.760
<b>Baujahr ab 1975 ohne Neubauten</b>				
2008	12	264.000	414.000	328.290
2009	11	230.000	393.500	307.180
2010	16	224.000	432.500	329.230
<b>Neubauten</b>				
2008	27	297.000	383.800	339.250
2009	29	270.000	436.990	365.680
2010	33	252.000	456.950	356.120

Mit Ausnahme der Neubauten, die preislich fast unverändert blieben, stiegen die Verkaufspreise von Reihenendhäusern; die Zahl der Transaktionen blieb dabei nahezu unverändert.

Sowohl bei den Reihenhäusern als auch bei den Doppelhäusern ist die Nachfrage vor allem nach individuellen Wohnformen ausgeprägt. Die Vermarktungsfähigkeit von einer größeren Anzahl eines Standardbautyps ist in den letzten Jahren nicht mehr gegeben.



### 3.5.6 Mietwohnobjekte

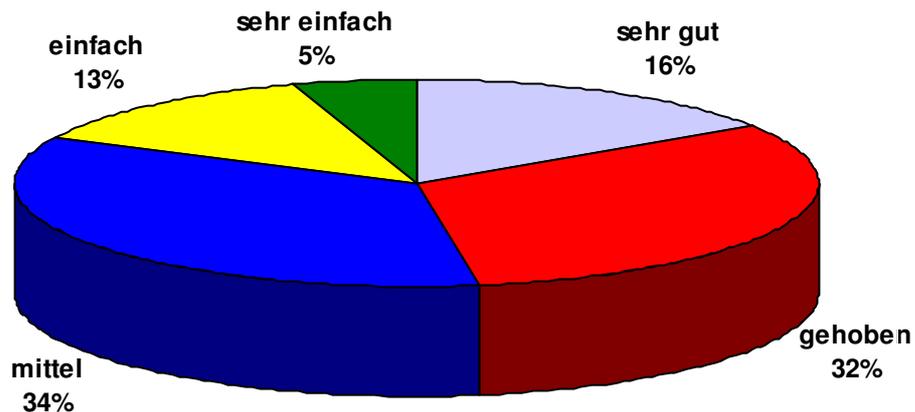
Im Marktsegment „Mietwohnobjekte“ wurden bebaute Grundstücke untersucht, die den Bereichen Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen), Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), Dreifamilienhaus oder gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen) zuzurechnen sind. Objekte für den Wohnungseigentumsmarkt wurden hier nicht berücksichtigt.

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 378 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von rd. 536 Mio. € getätigt. Damit sanken die Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 7 % (2009: 406 Veräußerungen). Das Umsatzvolumen stieg dabei um rd. 9% (2009: 493 Mio. €).

Den größten Teil der Transaktionen stellen Gebäude aus der Gründerzeit dar. Diese Gebäude wechselten in 2010 im Mittel für rd. 790.000,- € den Eigentümer; Nachkriegsbauten (Baujahr 1945 bis 1969) erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 1,1 Mio. €. Neubauobjekte wurde nur 4 mal veräußert. Der Kaufpreis lag hier bei durchschnittlich 36,6 Mio. €.

Die stabile Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt aufgrund der positiven demographischen Entwicklung als stabil und risikoarm angesehen werden. Außerdem werden diese Ankäufe vor allem in innenstadtnahen Wohnlagen getätigt. Einerseits ist das Mieten von Wohnungen in der Innenstadt wieder „in“, andererseits sehen Investoren diese gestiegene Nachfrage nach hochwertigen Innenstadtwohnungen als finanziellen Anreiz für Umwandlungen.

#### Verteilung der Transaktionen nach Lagen



### 3.6 Wohnungs- und Teileigentum

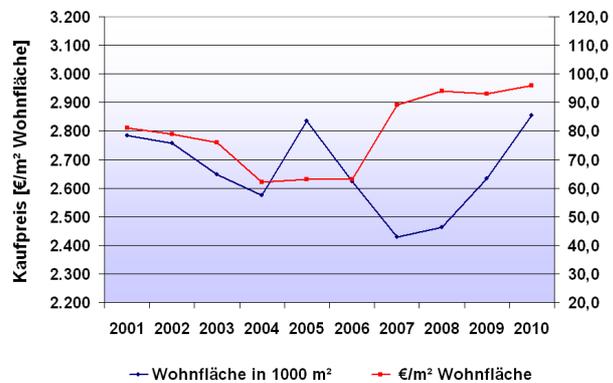
#### 3.6.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen

(inkl. Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

Jahr	Umsatz in Mio. €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl*	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
2001	221,0	78.400	936	2.810
2002	213,7	75.768	938	2.790
2003	180,5	64.877	725	2.760
2004	152,9	57.358	620	2.620
2005	221,9	83.498	902	2.630
2006	165,7	62.270	643	2.630
2007	129,4	42.979	382	2.890
2008	155,5	46.247	408	2.940
2009	202,2	63.407	517	2.930
2010	275,4	85.408	744	2.960

\* aus 90%-Stichprobe

Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und umgesetzte Wohnfläche



#### 3.6.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

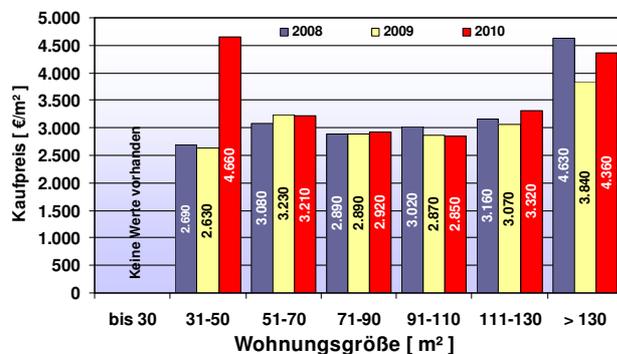
(ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

Jahr	Fälle	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	Mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsgröße bis 30 m<sup>2</sup></b>				
2008	0	-	-	-
2009	0	-	-	-
2010	0	-	-	-
<b>Wohnungsgröße 31 - 50 m<sup>2</sup></b>				
2008	22	2.220	2.880	2.690
2009	6	2.350	2.830	2.630
2010	6	2.340	7.500	4.660
<b>Wohnungsgröße 51 - 70 m<sup>2</sup></b>				
2008	63	2.230	4.550	3.080
2009	68	2.110	5.000	3.230
2010	92	2.520	4.300	3.210
<b>Wohnungsgröße 71 - 90 m<sup>2</sup></b>				
2008	80	1.910	4.090	2.890
2009	90	2.110	3.990	2.890
2010	175	2.200	3.790	2.920
<b>Wohnungsgröße 91 - 110 m<sup>2</sup></b>				
2008	68	2.260	3.820	3.020
2009	122	2.020	3.860	2.870
2010	146	2.020	4.250	2.850
<b>Wohnungsgröße 111 - 130 m<sup>2</sup></b>				
2008	33	2.360	4.050	3.160
2009	58	1.920	4.620	3.070
2010	65	2.300	4.490	3.320
<b>Wohnungsgröße über 130 m<sup>2</sup></b>				
2008	33	2.760	7.010	4.630
2009	47	2.480	5.510	3.840
2010	66	2.920	5.980	4.360

Frankfurt zeigt die Besonderheit, dass außer den Kleinwohnungen die großen Wohnungen (über 130 m<sup>2</sup>) die höchsten Quadratmeterpreise erzielen und ist damit im bundesdeutschen Vergleich beispiellos.

In 2010 haben die am meisten verkauften Wohnungen Größen zw. 71 – 110 m<sup>2</sup> und erzielten dabei die niedrigsten Preise (rd. 2.900,- €/m<sup>2</sup>). Je größer oder kleiner die Wohnungen, desto höher die Preise. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Spitzenwert von 4.660 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Größen von 31 – 50 m<sup>2</sup> aus lediglich 6 Verkäufen resultiert. Der Einfluss der Wohnungsgröße wird von der Ausstattung der Wohnung und der Lage überlagert. Die größten Wohnungen verfügen meist über eine überdurchschnittliche Ausstattung und wurden vor allem in sehr guten und gehobenen Wohnlagen veräußert. Die durchschnittliche Größe von allen Neubauwohnungen in Frankfurt ist seit 2002 (82 m<sup>2</sup>) deutlich gewachsen und liegt in den letzten beiden Jahren bei rund 100 m<sup>2</sup>.

Mittlerer Kaufpreis nach Wohnungsgröße



**3.6.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen**  
(ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

	Jahr	Baujahr							
		vor 1950		1950 - 1974		ab 1975 ohne Neubau		Neubauten	
		Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>
<b>Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus</b>									
1, 9, 15 u. 16	2009	38	3.750	14	1.420	22	2.660	90	2.970
	2010	16	2.450	20	1.680	58	2.970	189	3.080
<b>Westend</b>									
10, 11 u. 17-19	2009	45	3.260	79	2.400	41	2.740	37	4.290
	2010	39	4.040	55	2.790	29	4.090	26	4.890
<b>Nordend, Ostend</b>									
12-14 u. 20-25	2009	161	2.850	144	1.880	21	2.440	22	3.680
	2010	166	2.880	178	1.970	37	3.250	49	4.250
<b>Riederwald, Fechenheim</b>									
26 u. 51	2009	7	1.370	60	1.180	7	1.160	0	-
	2010	9	1.700	28	1.250	8	1.400	1	..
<b>Bornheim</b>									
27-29	2009	37	2.500	29	1.530	3	1.700	15	3.180
	2010	31	2.620	31	1.660	9	2.250	0	-
<b>Sachsenhausen, Westhafen</b>									
30-33 u. 70	2009	62	2.850	84	1.690	82	2.480	67	3.950
	2010	56	2.920	125	1.730	140	3.000	40	4.120
<b>Bockenheim</b>									
34	2009	31	2.350	22	1.810	42	2.370	0	-
	2010	48	2.380	14	2.160	48	1.910	4	3.510
<b>Niederrad, Schwanheim</b>									
37 u. 53	2009	5	1.850	49	1.420	14	1.810	2	..
	2010	6	1.810	75	1.430	19	2.060	2	..
<b>Oberrad</b>									
38	2009	3	1.220	23	1.220	17	1.780	1	..
	2010	2	..	25	1.340	8	1.940	2	..
<b>Seckbach, Bergen-Enkheim</b>									
39 u. 68	2009	0	-	15	1.570	24	2.060	21	2.700
	2010	5	1.860	15	1.700	26	2.080	25	2.650
<b>Rödelheim, Hausen, Praunheim, Hedderheim, Niederursel</b>									
40-43 u. 48	2009	12	1.990	56	1.600	42	2.640	20	2.570
	2010	11	2.130	81	1.570	31	2.150	49	2.720
<b>Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim</b>									
44-47	2009	19	2.180	118	1.610	26	2.230	31	2.400
	2010	29	2.040	138	1.650	33	2.240	34	2.660
<b>Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach</b>									
49, 50 u. 64-67	2009	0	-	31	1.150	28	2.590	89	2.680
	2010	1	..	25	1.310	68	2.540	123	2.960
<b>Griesheim, Nied</b>									
54 u. 56	2009	4	1.340	44	1.120	17	2.020	5	2.590
	2010	4	1.750	64	1.240	20	1.890	23	2.670
<b>Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim</b>									
57 u. 60- 63	2009	29	2.060	36	1.350	16	1.290	1	..
	2010	12	1.370	52	1.280	31	1.280	3	2.360

In 2010 ist erneut eine deutliche Steigerung im gehobenen Preissegment zu beobachten. Die Zahl der Veräußerungen von Eigentumswohnungen über 5.000,- €/m<sup>2</sup> stieg auf beachtliche 98 Fälle. Vorrangig fanden diese Veräußerungen in den innenstadtnahen Lagen Nordend-West und Westend-Süd statt. Bei Kaufpreisen ab 5.000 €/m<sup>2</sup> liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei ca. 140 m<sup>2</sup>, bei Preisen zwischen 3.500,- und 5.000,- €/m<sup>2</sup> beträgt sie ca. 105 m<sup>2</sup>.

Die mit Abstand teuersten Neubauwohnungen wurden in 2010 mit Ø ca. 4.900,- €/m<sup>2</sup> im Westend veräußert. Der Wert von 4.000,- €/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen wurde zudem in den Ortsteilen Nordend/Ostend (Ø 4.250 €/m<sup>2</sup>) und Sachsenhausen, Westhafen (Ø 4.120 €/m<sup>2</sup>) überschritten. In vergangenen Jahren zeigten manche Großanlagen (mehrere 100 Wohneinheiten pro Objekt) einen Preisrückgang. Dieser Trend kehrte sich in 2010 um; auch hier war eine leichte Preissteigerung zu verzeichnen.

### 3.6.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

(ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

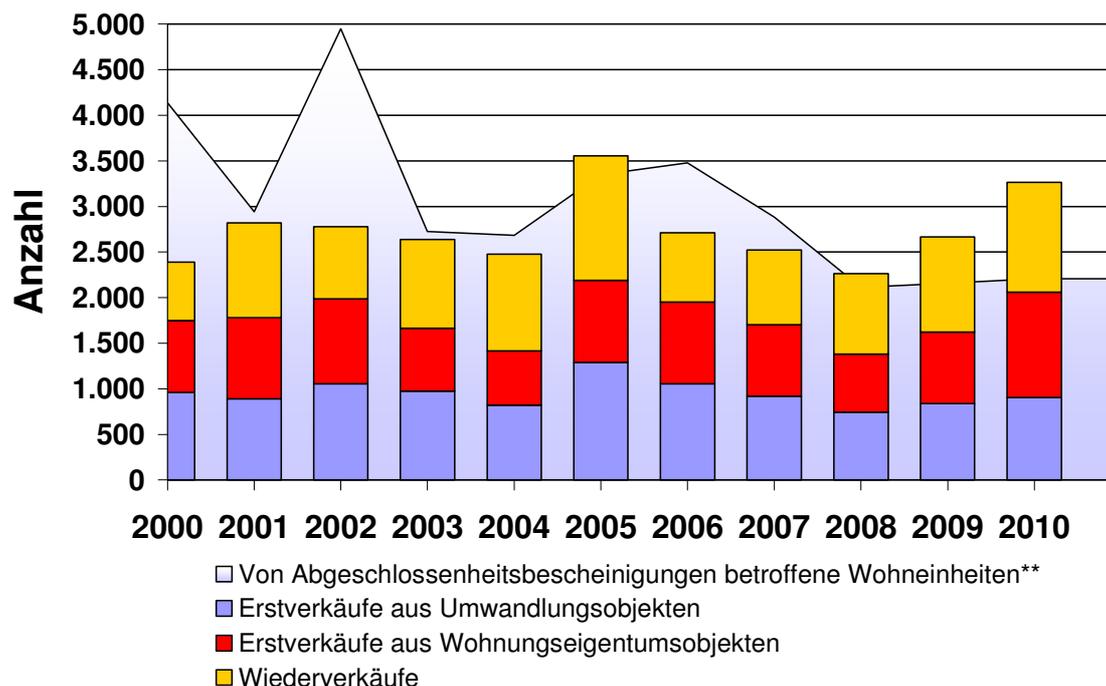
Baujahr/Mietstatus	2008		2009		2010	
	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr vor 1950</b>	371	2.580	450	2.720	436	2.650
- hiervon vermietet	61	2.200	92	2.210	116	2.220
- hiervon unvermietet	305	2.710	354	2.910	314	2.820
- Mietstatus unbekannt	5	2.450	5	2.580	3	2.240
<b>Baujahr 1950-1974</b>	731	1.540	819	1.570	945	1.630
- hiervon vermietet	165	1.450	244	1.470	284	1.670
- hiervon unvermietet	552	1.570	553	1.620	639	1.640
- Mietstatus unbekannt	14	1.820	15	1.420	12	1.470
<b>Baujahr 1975-1999</b>	244	1.840	252	2.030	325	2.080
- hiervon vermietet	25	1.660	57	1.850	66	1.660
- hiervon unvermietet	214	1.850	193	2.060	255	2.130
- Mietstatus unbekannt	8	2.350	6	1.910	12	2.410
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubau</b>	104	2.580	147	2.860	235	3.120
- hiervon vermietet	8	2.610	7	2.490	23	3.440
- hiervon unvermietet	96	2.580	141	2.910	206	3.090
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	5	2.830
<b>Neubauten</b>	302	3.050	397	3.010	563	3.150
- hiervon vermietet	27	2.690	20	3.040	1	..
- hiervon unvermietet	275	3.120	410	3.010	561	3.150
- Mietstatus unbekannt	1	..	2	..	1	..

Auffällig sind die Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1974, bzw. bis 1999: Sie erzielen mit Abstand die niedrigsten Preise. Wohnungen dieser Baujahrsklasse befinden sich häufig in großen Wohnanlagen und werden primär als Anlageobjekt erworben. Probleme in der Mieterstruktur führen dazu, dass in einzelnen dieser Großanlagen die Preise sinken. Baujahrsübergreifend ist in 2010 in allen Gruppen eine stabile bzw. steigende Preisentwicklung zu beobachten. Die Unterscheidung nach Mietstatus zeigt in der Baujahrsgruppe ab 2000 ohne Neubau deutlich höhere Preise für vermietete Objekte, was aber vorrangig auf den hohen Anteil an Veräußerungen in hochwertigen Lagen zurückzuführen ist.

### 3.6.5 Umwandlungen

Eigentumsart	Relative Veräußerungen in v. H. je Jahr									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Erstverkäufe aus Umwandlungsobjekten</b>	32	38	39	23	47	42	36	33	31	34
<b>Erstverkäufe aus Wohnungseigentumsobjekten</b>	32	28	28	17	33	36	31	28	29	43
<b>Wiederverkäufe</b>	36	34	33	60	19	23	33	39	39	24
	100	100	100	100	~ 100	~ 100	100	100	~ 100	~ 100
<b>Anzahl der Eigentumswohnungen insgesamt*</b>	2.818	2.779	2.639	2.474	3.554	2.711	2.523	2.261	2.667	3.264

\*Nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr



\*\*Quelle: Bauaufsicht Frankfurt am Main

Die Umwandlung von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen findet überwiegend in innenstadtnahen Lagen statt, da nur in solchen Lagen davon ausgegangen werden kann, dass Bestandswohnungen mit Gewinn umgewandelt und weiterveräußert werden können. Zu den beliebten innenstadtnahen Lagen zählen vor allem das Westend, Nordend, Bornheim und Sachsenhausen. In den letzten Jahren hat die Attraktivität des Ostends ebenfalls stark zugenommen. Da diese Lagen von Investoren schon seit Jahren vermarktet werden, fällt das Interesse der „Umwandler“ zunehmend auf die angrenzenden Gebiete wie Bockenheim und Ginnheim.

Ungebrochen ist die Nachfrage nach Wohnlagen am Fluss und nach Stilaltbauten. Aufgrund des begrenzten Angebots wurden hierfür zum Teil Kaufpreise um 7.000,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt.

Das Verhalten der „Umwandler“ ist sehr unterschiedlich. Einige verkaufen die Eigentumswohnungen mit den zum Erwerbszeitpunkt bestehenden Mietverhältnissen, Investitionen in die Bausubstanz werden zum Teil nicht vorgenommen. Andere Investoren sind darum bemüht, die Wohnungen zu entmieten. So kann im Anschluss das Gebäude grundlegend modernisiert werden. Bei einer vom Gutachterausschuss durchgeführten Umfrage wurden Investitionskosten von bis zu 1.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Die Entmietungsprobleme führen zu einem höheren Risiko und erfordern eine höhere Gewinnkalkulation. Bei den „Umwandlern“ sind vor allem Objekte mit 8 bis 12 Wohneinheiten beliebt. Diese von den Investoren z. T. durchgeführten vollständigen Modernisierungen (Luxussanierungen) führen aber auch zu Mieterverdrängungen und einer Segregation der Bevölkerung.

In Einzelfällen wäre es für den Investor gewinnbringender, die Immobilie abzureißen und neu zu bauen. Dies scheitert aber oft an den erforderlichen nachbarschaftlichen Genehmigungen.

### 3.6.5.1 Erstverkauf aus Wohnungseigentumsobjekten (alle Baujahre)

(mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2008</b>	<b>587</b>		<b>2.740</b>		<b>92</b>	
	min	max	1.080	4.700	34	160
<b>2009</b>	<b>693</b>		<b>2.830</b>		<b>97</b>	
	min	max	1.330	4.460	36	166
<b>2010</b>	<b>1030</b>		<b>2.870</b>		<b>96</b>	
	min	max	1.310	4.640	42	157

### 3.6.5.2 Erstverkauf aus Umwandlung (alle Baujahre)

(mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

#### Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2008</b>	<b>300</b>		<b>2.780</b>		<b>86</b>	
	Min	max	1.220	4.670	30	160
<b>2009</b>	<b>340</b>		<b>2.950</b>		<b>87</b>	
	Min	max	1.260	4.730	31	157
<b>2010</b>	<b>303</b>		<b>2.860</b>		<b>88</b>	
	min	max	1.180	4.910	14	178

#### Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2008</b>	<b>355</b>		<b>1.660</b>		<b>68</b>	
	min	max	730	2.790	37	103
<b>2009</b>	<b>385</b>		<b>1.630</b>		<b>64</b>	
	min	max	920	2.740	32	104
<b>2010</b>	<b>489</b>		<b>1.720</b>		<b>64</b>	
	min	Max	890	2.950	29	104

#### Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2008</b>	<b>29</b>		<b>1.920</b>		<b>86</b>	
	min	max	1.330	2.500	37	130
<b>2009</b>	<b>48</b>		<b>1.910</b>		<b>78</b>	
	min	max	1.150	2.830	29	144
<b>2010</b>	<b>39</b>		<b>1.870</b>		<b>94</b>	
	min	max	830	3.490	49	161

### 3.6.5.3 Weiterverkauf (alle Baujahre)

(mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

#### Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2008</b>	<b>166</b>		<b>2.460</b>		<b>75</b>	
	min	max	1.190	3.830	30	135
<b>2009</b>	<b>209</b>		<b>2.480</b>		<b>73</b>	
	min	max	970	4.120	18	145
<b>2010</b>	<b>242</b>		<b>2.730</b>		<b>79</b>	
	min	max	1.220	4.500	31	142

#### Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2008</b>	<b>371</b>		<b>1.490</b>		<b>60</b>	
	min	max	540	2.640	16	114
<b>2009</b>	<b>440</b>		<b>1.550</b>		<b>59</b>	
	min	max	520	2.880	20	106
<b>2010</b>	<b>450</b>		<b>1.570</b>		<b>59</b>	
	min	max	550	2.900	25	101

## Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2008</b>	<b>282</b>		<b>2.060</b>		<b>79</b>	
	Min	max	740	3.500	33	137
<b>2009</b>	<b>310</b>		<b>2.240</b>		<b>78</b>	
	Min	max	980	3.510	28	139
<b>2010</b>	<b>415</b>		<b>2.380</b>		<b>79</b>	
	Min	max	1.000	3.930	30	135

### 3.6.6 Teileigentum

#### 3.6.6.1 Tiefgaragenplätze und Garagen

Das Preisniveau der Stellplätze hängt zum einen von der Wohnlage und zum anderen von der vorliegenden Situation des ruhenden Verkehrs ab. Oft hängt auch der Wert einer Eigentumswohnung davon ab, ob ein entsprechender Stellplatz zur Verfügung steht.

Tiefgaragenplätze	2009		2010	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	384	15.830	466	15.280
Innenstadt (Bezirke 1-33)	222	18.320	219	17.690
Restliches Stadtgebiet	157	13.070	223	13.790

Garagen	2009		2010	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	41	11.720	78	11.200
Innenstadt (Bezirke 1-33)	30	14.130	23	15.980
Restliches Stadtgebiet	11	6.780	55	9.910

#### 3.6.6.2 Läden, Lager, Büronutzung

Aussagen über Teileigentum mit Laden-, Lager-, Büronutzung, etc. können in diesem Bericht nicht aufgeführt werden, da die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Nutzfläche sehr schwanken. Zudem wird in den Kaufverträgen oft nur die Nutzfläche aufgeführt, was z. B. bei der Beurteilung eines Ladens zu sehr großen Schwierigkeiten führt:

Wie groß ist die reine Verkaufsfläche?

Wie groß ist die Lagerfläche im Erdgeschoss?

Wie groß ist die Lagerfläche im Untergeschoss?

### 3.7 Bodenpreise

#### 3.7.1 Eckwerte für Nichtbauland

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	
	€/m <sup>2</sup>
Ackerland, alle Lagen	7,-
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	6,-

Dauerklein- und Freizeitgärten	
	€/m <sup>2</sup>
Mitte/Nordwest	20,-
Osten von Frankfurt	20,-
Norden von Frankfurt	20,-
Westen von Frankfurt	17,-
Süden von Frankfurt	37,-

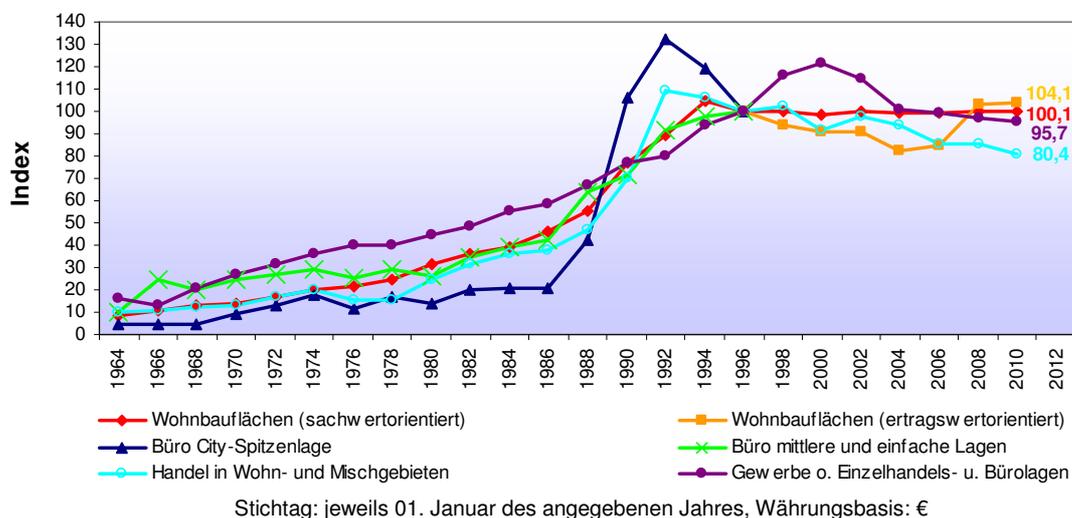
#### 3.7.2 Eckwerte für Bauland

Mehrfamilienhausgrundstücke		
	€/m <sup>2</sup>	
Sehr gute Wohnlage	1.400,-	bei GFZ 1,0
Gehobene Wohnlage	1.100,-	bei GFZ 1,0
Mittlere Wohnlage	580,-	bei GFZ 1,0
Einfache Wohnlage	420,-	bei GFZ 1,0
Sehr einfache Wohnlage	380,-	bei GFZ 1,0
Einfamilienhausgrundstücke		
	€/m <sup>2</sup>	
Sehr gute Wohnlage	560,-	
Gehobene Wohnlage	500,-	
Mittlere Wohnlage	430,-	
Einfache Wohnlage	380,-	
Sehr einfache Wohnlage	340,-	
Historisch gewachsene Ortskerne		
	€/m <sup>2</sup>	
Sachwertmarkt	420,-	
Ertragswertmarkt	520,-	bei GFZ 1,0
Gewerbe		
	€/m <sup>2</sup>	
Gewerbe/Industrie	170,- bis 450,-	

### 3.7.3 Bodenpreisindices

Die Bodenpreisindices 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 Bodenpreisindices für Bürogrundstücke werden daher nicht mehr aufgeführt. Stattdessen wird die Bodenpreisentwicklung für Bürogrundstücke seitdem als Bodeneckwertentwicklung dargestellt.

	Wohnbauflächen (sachwertorientiert)	Wohnbauflächen (ertragswertorientiert)	Handel in Wohn- und Mischgebieten	Gewerbe ohne Einzelhandels- u. Bürolagen
<b>1996</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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



#### Entwicklung Bodeneckwertniveau Bürogrundstücke

	City-Westend GFZ 5,0	City-Rand GFZ 3,0	Subzentren GFZ 2,0	Sonstige Lagen GFZ 1,0
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1997	87,0	90,0	90,4	85,1
1998	87,0	80,0	90,4	85,1
1999	87,0	80,0	90,4	85,1
2000	87,0	80,0	90,4	85,1
2001	87,0	90,0	90,4	90,0
2002	93,5	93,9	93,1	97,8
2003	93,5	93,9	93,1	88,1
2004	80,8	78,2	83,8	78,3
2005	72,3	66,5	79,1	68,5
2006	68,0	66,5	74,5	68,5
2007	72,3	66,5	74,5	68,5
2008	72,3	66,5	60,5	62,6
2009	57,8	52,8	55,9	50,9
2010	57,8	52,8	45,6	46,9
2011	59,5	46,9	41,9	39,1

### 3.8 Wertrelevante Daten

#### 3.8.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, angegeben in €/m<sup>2</sup> und beziehen sich auf die Grundstücksqualität, wie sie in der jeweiligen Richtwertzone überwiegend anzutreffen ist. Besonderheiten einer einzelnen Liegenschaft können bei der Richtwertermittlung keine Beachtung finden. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die Kaufpreissammlung.

Die Richtwerte haben keine bindende Wirkung.

In bebauten Gebieten sind 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 Gliederung der Bodenrichtwerte noch aus den Eintragungen in den Richtwertkarten hergeleitet werden.

In Geschosswohnungsbaugebieten können die nachgewiesenen Werte nicht uneingeschränkt für den bebauten Altbestands (Mietwohnungsbau) herangezogen werden, weil die zugrunde liegenden Verkaufspreise überwiegend für Eigentumswohnungsbau bezahlt wurden.

Der Bodenwertansatz in Geschäftslagen geht davon aus, dass eine handelsbetriebliche Nutzung nicht in allen Etagen (keine reinen Kaufhäuser) stattfindet.

Die ausgewiesenen Richtwerte für Gewerbe- und Industriegebiete berücksichtigen nicht eine eventuell vorhandene Baumassenziffer im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Bei der Bodenrichtwertermittlung findet die Mehrwertsteuer keine Berücksichtigung. Die Richtwerte sind für eine Grundstücksqualität ohne eine evtl. Belastung durch Altablagerungen ermittelt. Für den Fall, dass solche vorhanden sein sollten, sind die finanziellen Folgen durch Einzelgutachten eines hierfür besonders befähigten Institutes oder eines solchen Sachverständigen festzustellen. Besonderheiten, wie z. B. Rechte an Grundstücken oder U- und S-Bahn-Unterführungen werden nicht berücksichtigt.

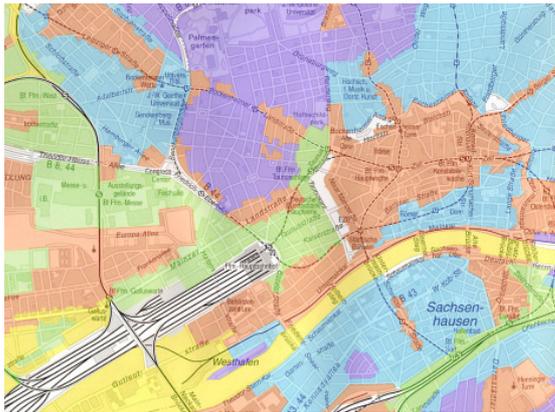
Bodenrichtwerte werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat 2006 eine Umstellung von drei auf fünf Lagen durchgeführt. Dies war vor allem aus dem Grund erforderlich, da der Immobilienmarkt sehr differenziert die einzelnen Lagen beurteilt. Die Wohnlageneinstufung erfolgte aufgrund der Bodenrichtwerthöhe. In den gezahlten Kaufpreisen spiegelt sich die Gewichtung der wertbildenden Faktoren wider. Je nach Beurteilung der Infrastruktur, der Wohnumfeldbegründung, der Immissionssituation, der verkehrlichen Anbindung etc. ist der jeweilige Erwerber bereit, einen bestimmten Kaufpreis zu bezahlen.

#### Lagen

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 Nah- versorgungsgebiete	5 = sehr einfache Lage	5 = industriell geprägt

Beispiel für die Wohnlageneinstufung:



Wohnlagen:



Die aktuellen Bodenrichtwerte sind kostenlos einsehbar im Internet unter:  
[www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Internet-Stadtplan: Bodenrichtwerte 2010

Weitere Möglichkeiten zum Erhalt von Bodenrichtwerten siehe auch Kapitel 5.3 auf S. 54.

### 3.8.2 Anpassung von Bodenrichtwerten

#### 3.8.2.1 Umrechnungskoeffizienten bei 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 wurden ermittelt und werden von Zeit zu Zeit überprüft.

Bei gemischt genutzten Objekten können die Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus bedingt angewandt werden. Es ist im Einzelfall zu prüfen, vor allem in Hinblick auf die Mietunterschiede innerhalb des Gebäudes und des Gewerbe-/ Wohnflächenverhältnisses, ob deren Anwendung sachgerecht ist.

Die hier angegebenen Umrechnungskoeffizienten sind bei Stichtagen ab dem 01.01.2010 anzuwenden.

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	0,782	0,836	0,890	0,945
1,	1	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	..	..	..	..	..	..	..	..	..

Die herangezogenen Verkaufsfälle basieren auf GFZ - Werten primär von 0,8 bis 2,5. Bei Umrechnungen auf GFZ - Werte unter 0,8 ist zu prüfen, ob nicht die Anwendung von Regelgrundstücken bezogen auf eine GFZ 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.

Bei GFZ - Werten größer 2,5 ist zu beachten, dass bei zu intensiver Bebauung die Wohnqualität abnimmt.

Die Auswertung der Kaufverträge sowie die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten erfolgen auf der Grundlage der Definition des § 20 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1977 i. d. F. der Bekanntmachung v. 15.09.1977 (BGBl I S. 1763):

(1) Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

(2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

### **3.8.2.2 Büroflächen**

Im Bürosektor werden alle Bodenrichtwerte in Bezug auf die GFZ linear umgerechnet, unabhängig von der Lage. Verdoppelt sich z. B. die Geschossflächenzahl, so verdoppelt sich ebenfalls der Bodenrichtwert. Diese Abhängigkeit hält der Gutachterausschuss bis zu einer Geschossflächenzahl von ca. 5,0 für sachgerecht. Bei Hochhausbebauung mit einer Geschossflächenzahl > 5,0 sorgen erhöhte Baukosten und eine Verringerung des Verhältnisses der Nutzfläche bezüglich der Bruttogeschossfläche zu einer Reduzierung der Bodenwerterhöhung (s. a. Veröffentlichung Debus: GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Bürohochhäuser, GuG 5-2000, S. 279 ff). Hierbei ist zu beachten, dass die wichtigste Einflussgröße der Parabel in der jeweiligen Miethöhe liegt. In nicht so guten Bürolagen endet die Steigung der Parabel bereits wesentlich eher.

### **3.8.2.3 Eigenheimnutzung**

Im Sektor „Einfamilienhausgrundstücke“ hält der Gutachterausschuss es für sachgerecht, bei Reihenmittelhäusern die Bodenrichtwerte bis zu 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche anzuwenden, bei Doppelhaushälften oder Reihenendhäusern bis zu 400 m<sup>2</sup> und bei üblich ausgestatteten freistehenden Einfamilienhäusern bis zu 550 m<sup>2</sup>.

Im Regelfall wird die darüber hinausgehende Grundstücksfläche im Innenbereich als Hinterland mit einem Drittel des Baulandwertes veranschlagt; fällt diese die Durchschnittsgröße überschreitende Fläche in den Außenbereich, so wird in aller Regel ein Bodenwert für Freizeitgrundstücke von ca. 50 € in Ansatz gebracht. Diese Hinterlandansätze kommen allerdings nur dann in Betracht, falls keine weitergehende bauliche Nutzung des Grundstückes möglich ist.

Grundstücke mit villenartiger Bebauung werden bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> mit dem vollen Bodenrichtwert angesetzt. Für darüber hinausgehende Grundstücksflächen sind die o. a. Ausführungen entsprechend anzuwenden.

## **3.8.3 Liegenschaftszinssätze**

### **3.8.3.1 Büro-/Verwaltungsgebäude, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte**

Für die Liegenschaftszinssatzermittlung wurden die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragswertverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde gelegt. Die nachhaltige Miete von Wohnungen wurde auf Basis des Frankfurter Mietspiegels 2008 ermittelt. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wurden auf der Basis der Veröffentlichungen von Jones Lang LaSalle die Mieten auf Nachhaltigkeit überprüft. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und nachhaltiger Miete wurde die nachhaltige Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten wurde eine Vermietungsphase von 3 oder 5 Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wird. Over-/Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 4,5 % vorgenommen.

Bei zu niedrigen Mieten im Wohnungsbau wurden die rechtlich zulässigen Mietsteigerungsmöglichkeiten in Ansatz gebracht und ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um über 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wurde die Miete auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert.

### Liegenschaftszinssätze für Büronutzung

	BRW – schlüssel <sup>1</sup>	An- zahl	Mittel	min	max	Standard- abweichung	Mittl. RND [Jahre]	Mittl. Nutz- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Bankenviertel/ Westend/ Innenstadt</b>	461	23	<b>4,64</b>	3,08	7,26	1,03	33	7.497
<b>(erweiterte) Innenstadt</b>	462	16	<b>5,19</b>	3,31	6,99	1,18	29	2.244
<b>City-Rand</b>	463	8	<b>5,00</b>	4,18	5,73	0,50	44	15.524
<b>Subzentren</b>	464	6	<b>5,75</b>	4,33	9,50	2,01	51	6.764
<b>Sonstige Lagen</b>	465	2	..					

<sup>1</sup>Ersten drei Ziffern der BRW-Zone

Die zugrunde gelegten Veräußerungen liegen **innerhalb des Zeitraumes Januar 2008 bis März 2011**. Die Extremwerte wurden nicht bereinigt (100%-Stichprobe).

Die Werte ergeben sich aus Veräußerungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

**Nach Auffassung des Gutachterausschusses stellen diese allerdings nicht immer die aktuelle Marktlage dar.**

Die derzeit erzielten Kaufpreise sind oft nicht repräsentativ. Vor allem werden Objekte mit guter Ausstattung, guter Lage, langjährigen Mietverträgen sowie guter Mieterbonität gehandelt. Andere Objekte werden nur begrenzt angeboten, da die auf den Objekten lastenden Finanzierungsbeträge die erzielbaren Preise überschreiten bzw. die der Bilanzierung zugrunde gelegten Werte derzeit nicht erreichbar sind.

Um die aktuelle Marktlage zu beurteilen, ist oftmals eine aktuelle Abfrage aus der Kaufpreissammlung erforderlich. Hierbei kann auch die Leerstandsquote bei Vertragsabschluss als Wertindikator berücksichtigt werden.

Auch wird eine Beachtung der Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (siehe Kapitel 4.3) empfohlen.

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie anderen gewerblichen Gebäuden liegt der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde. Die Bewirtschaftungskosten wurden bei Bürogebäuden mit 13 – 15 % des Jahresrohertrages angesetzt, die Bewirtschaftungskosten bei Wohnimmobilien wurden entsprechend der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt.

Die Auswertung der Verkaufsfälle erfolgt aufgrund der Angaben der Eigentümer. Die angegebenen Wohnflächen oder Büroflächen werden auf Plausibilität überprüft, werden aber nicht exakt nachgerechnet. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass bei allen Angaben über die Bürofläche die gif-Richtlinie zugrunde gelegt wurde.

Obwohl sich die Immobilienwerte derzeit im Umbruch befinden und die „Werte des neuen Marktes“ sich nur zum Teil durch entsprechende Verkaufszahlen belegen lassen, wird davor gewarnt, bei aktuellen Stichtagen die Daten zurückliegender Zeiträume ohne Anpassung an die sich verändernden Marktgegebenheiten zu verwenden (siehe auch 3.8.8 Nettoanfangsrendite, S. 42).

### Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

Lage	Anzahl	Mittel	min	max	Standard- abweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
sehr gut	46	3,32	1,29	5,46	0,97	38	621
gehoben	126	3,86	1,82	6,09	1,08	38	549
mittel	92	5,45	2,76	8,21	1,33	37	606
einfach/ sehr einfach	46	5,51	3,19	7,98	1,22	35	439

### Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

Lage	Anzahl	Mittel	min	max	Standard- abweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
sehr gut	9	2,86	1,95	3,73	0,62	40	1.421
gehoben	54	4,95	2,91	7,17	1,10	37	892
mittel	50	5,60	3,78	8,16	1,04	39	1.154
einfach/ sehr einfach	17	6,47	3,94	9,32	1,52	37	734

Bei den herangezogenen Objekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem gewerblichen Anteil unter 20%. Es wurden nur Wohnlagen abgefragt. Die zugrunde gelegten Veräußerungen liegen **innerhalb des Zeitraumes Januar 2008 bis März 2011**. Extremwerte wurden bereinigt (90%-Stichprobe).

Verkäufe von primär handelsgeprägten Objekten in den Einkaufslagen liegen nur vereinzelt vor. Sollten diese Daten benötigt werden, wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

#### 3.8.3.2 Liegenschaftszinssätze für Gewerbe

Lage	Anzahl	Mittel	min	max	Standard- abweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
Alle Lagen	17	7,46	4,08	11,39	2,10	27	4.876

Die zugrunde gelegten Veräußerungen liegen in der Zeitspanne von **Januar 2008 bis März 2011**. Extremwerte wurden bereinigt (90%-Stichprobe).

#### 3.8.3.3 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienwohnhäuser

Mittlere und gehobene Wohnlagen, Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre, Wohnfläche 90 – 150 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße bis 600 m<sup>2</sup>, Aufschlag auf die Basis-Nettomiete für verschiedene Zuschlagskriterien: 3,30 €/m<sup>2</sup>, Verwendung des Mietspiegel 2006 (gültig bis 31.05.2008), Verträge aus den Jahren 2006-2008; keine neuen Erkenntnisse vorliegend

	Baujahr			
	vor 1950	1950-1974	1975-2005	ab 2006
Mittl. Liegenschaftszinssatz	3,29	3,00	3,73	5,18
Anzahl	19	25	27	25

### 3.8.3.4 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in mittlerer Lage.

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre, Wohnfläche 50 – 100 m<sup>2</sup>, Anzahl der Einheiten pro Gebäude < 50, Aufschlag auf die Basis-Nettomiete für verschiedene Zuschlagskriterien: 1,00 €/m<sup>2</sup>, Verwendung des Mietspiegel 2006 (gültig bis 31.05.2008), Verträge aus dem Jahr 2007; keine neuen Erkenntnisse vorliegend

	Baujahr			
	vor 1950	1950-1974	1975-2005	ab 2006
Mittl. Liegenschaftszinssatz	2,88	4,47	4,15	4,34
Anzahl	12	27	20	20

### 3.8.3.5 Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien

Aufgrund der geringen Anzahl von Transaktionen können keine Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien (Discounter, Fachmärkte, Pflegeheime etc.) ermittelt werden. Der Gutachterausschuss hat jedoch Empfehlungen zur Anwendung von Liegenschaftszinssätzen ausgesprochen, die im Kapitel 4.3.3.5 dieses Marktberichts aufgeführt sind.

### 3.8.3.6 Veränderung der Liegenschaftszinssätze bei abweichenden Eingangsgrößen

Auswirkung von Abweichungen (bezogen auf Mehrfamilienhäuser)		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
<b>Lage</b> (Bodenrichtwert)	besser schlechter	fällt steigt
<b>Größe</b> (Wohnflächen)	größer kleiner	steigt fällt
<b>tatsächliche Nettokaltmiete</b>	höher niedriger	steigt fällt

### 3.8.4 Gebädefaktoren

#### 3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser

Fälle	Minimum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Maximum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Standard- abweichung
<b>Baujahr vor 1950</b>				
71	740	3.430	1.990	702
<b>Baujahr ab 1950</b>				
38	910	2.350	1.680	436

#### 3.8.4.2 Reihemittelhäuser

Fälle	Minimum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Maximum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Standard- abweichung
<b>Baujahr vor 1949</b>				
18	1.680	2.920	2.300	349
<b>Baujahr 1950 – 1974</b>				
22	1.530	3.150	2.320	402
<b>Baujahr ab 1975 ohne Neubauten</b>				
21	1.650	3.050	2.370	408
<b>Neubauten</b>				
59	1.770	3.230	2.270*	405

\* Der Wert wird maßgeblich bestimmt von Verkäufen in einfachen Lagen und spiegelt nicht das durchschnittliche Preisniveau für Neubaureihemittelhäuser wider.

Diese Daten dienen nur einem Marktüberblick. Um diese als Vergleichswerte für Verkehrswertgutachten heranziehen zu können, bedarf es der Beachtung weiterer Einflussgrößen vor allem der Wohnlage, der Wohnungsgröße und der Grundstücksgröße. Wie im Kapitel 3.8.6 „Marktanpassungsfaktoren“ erkennbar, hat vor allem die Lage einen starken Einfluss auf den Verkehrswert.

### 3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standard- abweichung	Ø Restnutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Mehrfamilienhäuser (Wohnen)</b>						
72	11,7	26,0	17,9	5,6	40	752
<b>Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)</b>						
15	8,6	18,1	14,0	3,8	41	860
<b>Büro- und Verwaltungsgebäude</b>						
4	14,4	19,8	17,6	6,8	50,3	22.472

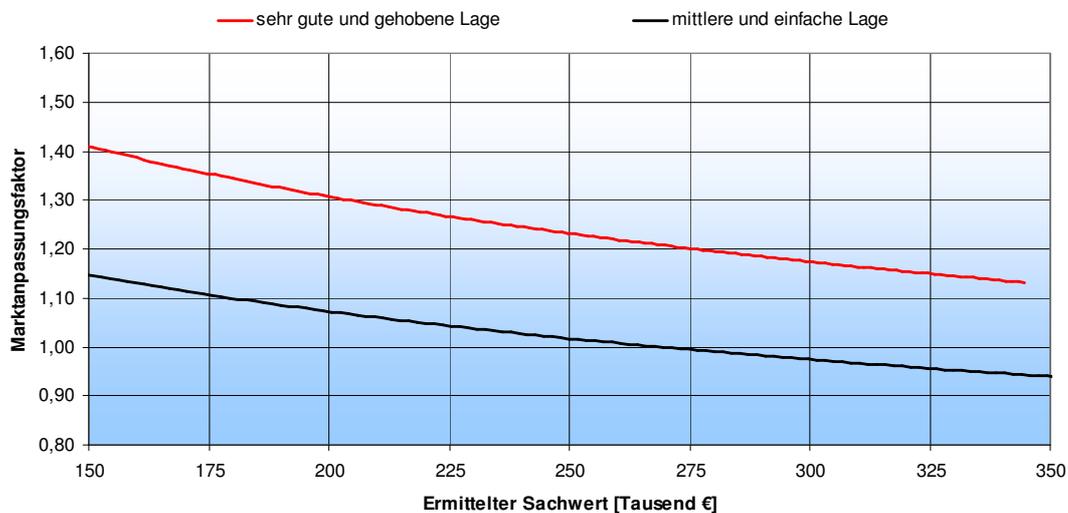
### 3.8.6 Marktanpassungsfaktoren

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke des Sachwertmarktes ermöglicht der Marktanpassungsfaktor einen Rückschluss auf den Verkehrswert. Im Rahmen der Führung der Kaufpreissammlung ergibt sich dieser Faktor aus der Division des Kaufpreises durch den bei der Auswertung ermittelten Sachwert (inkl. Boden). Der Gebäudesachwert wurde auf der Grundlage der NHK 2000 ohne Regionalfaktor und mit linearer Alterswertminderung ermittelt. Die Stichprobe wurde aufgrund zu geringer Fallzahlen über 2 Jahre gewählt. Die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren wird für den Standardbewertungsfall empfohlen, individuelle Ungewöhnlichkeiten sind gesondert zu berücksichtigen.

#### 3.8.6.1 Reihenmittelhäuser

Bei großen Grundstücken wurde bis 250 m<sup>2</sup> der volle Bodenwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel.

Grundstücksgröße: 100 – 300 m<sup>2</sup>, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Wohnfläche: 80 – 160 m<sup>2</sup>



#### 3.8.6.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m<sup>2</sup> der volle Bodenwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel.

Grundstücksgröße: 250 – 500 m<sup>2</sup>, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Wohnfläche: 80 – 180 m<sup>2</sup>



### 3.8.6.3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei großen Grundstücken wurde bis 550 m<sup>2</sup> der volle Bodenwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel. Bei Villengrundstücken (sehr gute Lage) wurde bis 1.000 m<sup>2</sup> der volle Bodenwert angerechnet und die darüber hinausgehende Fläche ebenfalls mit einem Drittel.

Es handelt sich um unvermietete Objekte. Bei vermieteten Objekten liegen die Marktanpassungsfaktoren im Durchschnitt ca. 10 bis 15 % niedriger.

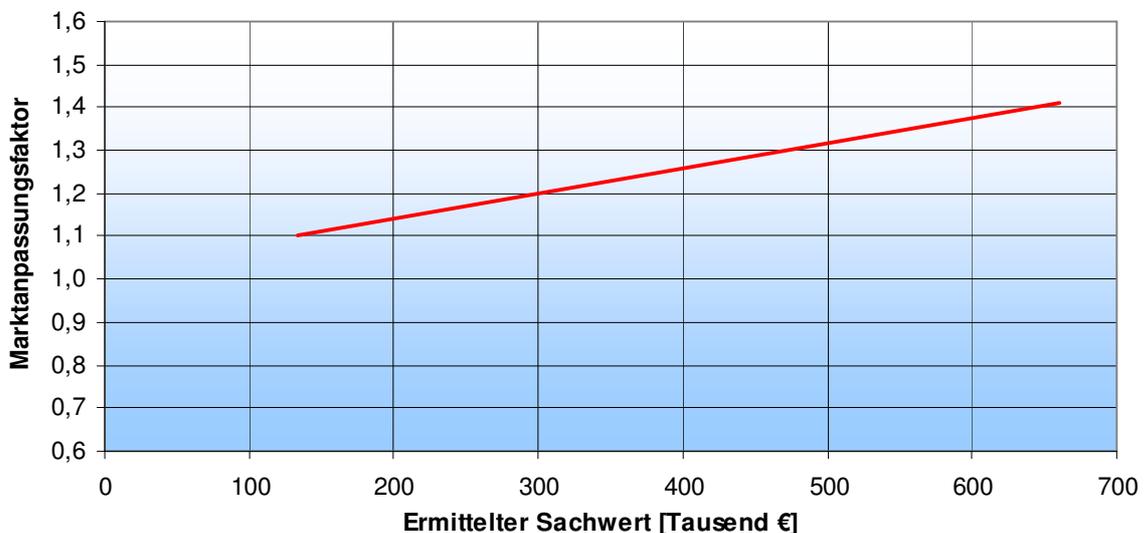
#### 3.8.6.3.1 Sehr gute Lage

Grundstücksgröße: 150 – 2.320 m<sup>2</sup>, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre,  
Wohnfläche: 120 – 500 m<sup>2</sup>, 43 Fälle



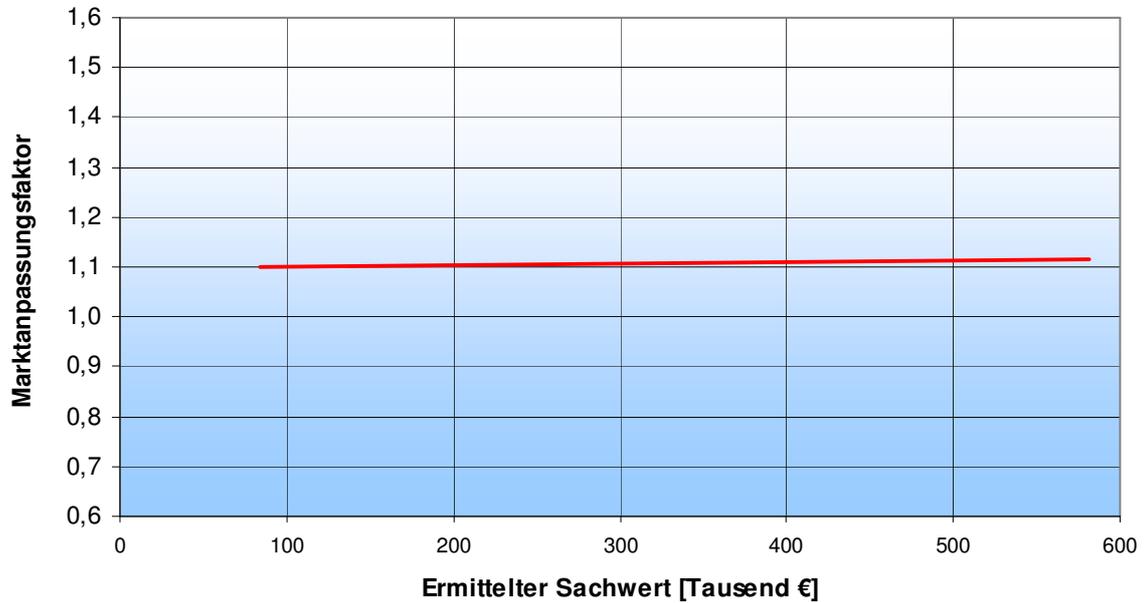
#### 3.8.6.3.2 Gehobene Lage

Grundstücksgröße: 160 – 990 m<sup>2</sup>, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre,  
Wohnfläche: 40 – 270 m<sup>2</sup>, 24 Fälle



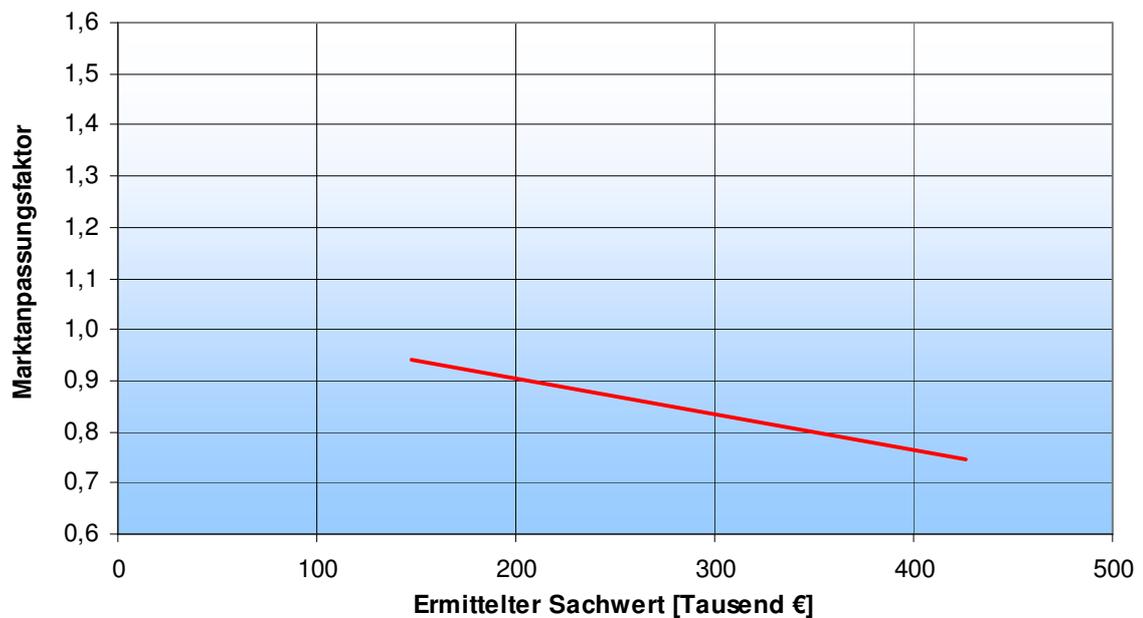
### 3.8.6.3.3 Mittlere Lage

Grundstücksgröße: 70 – 1.590 m<sup>2</sup>, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre,  
Wohnfläche: 50 – 350 m<sup>2</sup>, 73 Fälle



### 3.8.6.3.4 Einfache und sehr einfache Lage

Grundstücksgröße: 140 – 950 m<sup>2</sup>, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre,  
Wohnfläche: 60 – 290 m<sup>2</sup>, 20 Fälle



### 3.8.6.4 Erbbaurechte an bebauten Grundstücken (Eigenheimmarkt)

Die Wertermittlungsrichtlinie 2006 sieht für die Bewertung von Erbbaurechten vorrangig das Vergleichswertverfahren vor. Die hieraus ermittelten Vergleichsfaktoren sind im Kapitel 3.8.7 veröffentlicht.

Als weiteres Bewertungsmodell wird in der WertR 2006 die finanzmathematische Methode benannt. Dieser liegt die Überlegung zugrunde, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden.

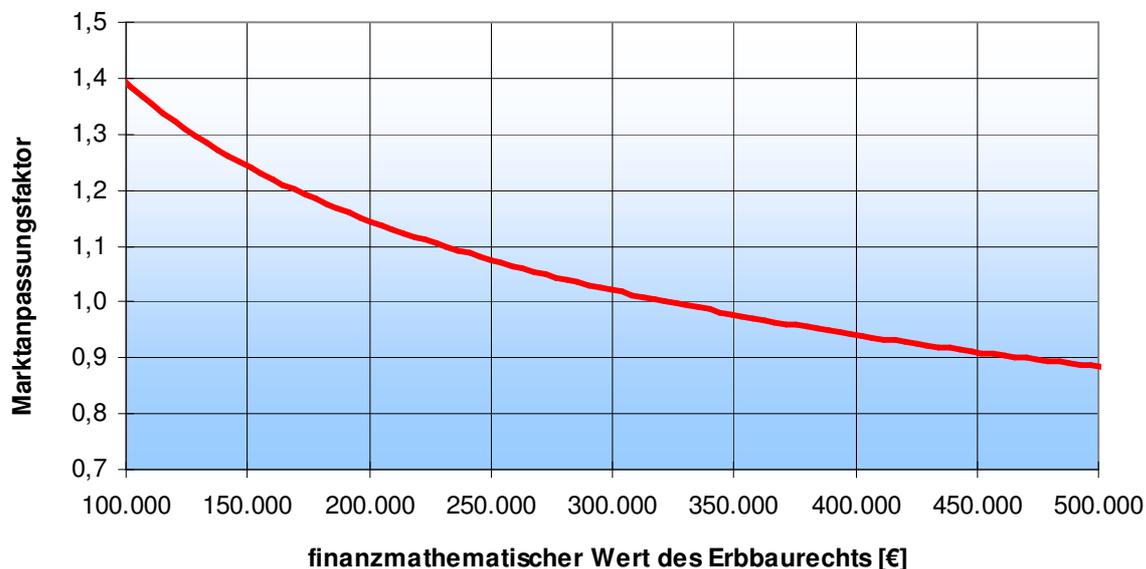
Aufgrund der geringen Fallzahlen im Erbbau-Eigenheimmarkt wurden hier die Verkäufe aus den Jahren 2008 bis März 2011 betrachtet.

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils wurde der erzielbare Erbbauzins gemäß des Magistratsbeschlusses von 20. Januar 1997 ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wurde mit 3,5% angesetzt. In die Untersuchung sind 122 Transaktionen eingeflossen, der Marktanpassungsfaktor reichte von 0,64 – 1,78. Die Sachwertberechnung erfolgte mit den NHK 2000 und linearer Alterswertminderung.

Die herangezogenen Kaufverträgen wiesen folgende durchschnittlichen Größen auf: Grundstücksfläche: 366 m<sup>2</sup>, Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 66 Jahre, Baujahr: 1966, Wohnfläche: 128 m<sup>2</sup>.

Bei der Analyse wurden die Regelgrundstücksgrößen für den Baulandwert und 1/3 des Bodenrichtwerts für die darüber hinaus vorhandene Fläche angenommen.

Es zeigte sich, dass die größte Abhängigkeit zwischen Marktanpassungsfaktor und der Höhe des finanzmathematischen Wertes besteht. Andere Parametereinflüsse sind vernachlässigbar.



### 3.8.7 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte im Eigenheimmarkt

Die Wertermittlungsrichtlinie 2006 führt nicht mehr wie bisher die üblichen Wertfaktoren auf, sondern empfiehlt die Bewertung von Erbbaurechten über Vergleichsfaktoren. Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss Frankfurt am Main 84 Verkaufsfälle des Zeitraums 2008 bis 2010 über Erbbaurechtsgrundstücke mit Eigenheimnutzung analysiert. Als Ausreißer wurden Kaufverträge ausgeschlossen, welche einen Vergleichsfaktor über 1,2 aufwiesen. Bei diesen vereinzelt Fällen wurden entweder Liebhaberpreise gezahlt oder der Erbbaurechtsmarkt wurde völlig falsch beurteilt. Vergleichsfaktoren um 1,0 können allerdings durchaus marktkonform sein, da die Marktanpassungsfaktoren im Eigenheimmarkt auf eigenem Grundbesitz je nach Teilmarkt bis zu 1,4 betragen. Bei der Ermittlung der Gebäudesachwerte wurde die NHK 2000 ohne Regionalfaktor und mit linearer Alterswertminderung angewandt. Bei den herangezogenen Vergleichsdaten ergaben sich folgende durchschnittliche Daten: Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 66 Jahre; Baujahr: 1962; Restnutzungsdauer: 45 Jahre; Wohnfläche: 119 m<sup>2</sup>.

Hierbei stellte sich heraus, dass im Hinblick auf die Vergleichsfaktoren keine zeitliche Abhängigkeit besteht. Die höchste Signifikanz zeigte sich in Bezug auf die Grundstücksfläche. Der Einfluss der Restnutzungsdauer sowie der Wohnfläche ist sehr gering und kann vernachlässigt werden. Hinter der Restnutzungsdauer versteckt sich die wirtschaftlich sinnvolle Restlaufzeit des Erbbauvertrages. Gerade bei kurzen Restlaufzeiten der Verträge ist eine Angabe der zukünftigen Restlaufzeit nicht möglich, da diese je nach Absicht des Erwerbers, das Gebäude zu modernisieren oder eventuell sogar abzureißen und neu zu bebauen, unterschiedlich mit dem Erbbaurechtsnehmer ausgehandelt wird. Die Grundstücksregelgrößen (siehe Kapitel, 3.8.2.3 Anpassung von Bodenrichtwerten) wurden bei der Auswertung berücksichtigt.

**Vergleichsfaktoren für bebaute Erbbaugrundstücke (Eigenheimmarkt)  
in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**

m <sup>2</sup>	Faktor								
100	0,99	300	0,72	500	0,62	700	0,56	900	0,52
110	0,96	310	0,71	510	0,62	710	0,56	910	0,52
120	0,94	320	0,70	520	0,61	720	0,56	920	0,52
130	0,91	330	0,70	530	0,61	730	0,55	930	0,52
140	0,89	340	0,69	540	0,61	740	0,55	940	0,52
150	0,88	350	0,69	550	0,60	750	0,55	950	0,51
160	0,86	360	0,68	560	0,60	760	0,55	960	0,51
170	0,85	370	0,68	570	0,60	770	0,55	970	0,51
180	0,83	380	0,67	580	0,59	780	0,54	980	0,51
190	0,82	390	0,67	590	0,59	790	0,54	990	0,51
200	0,81	400	0,66	600	0,59	800	0,54	1000	0,51
210	0,80	410	0,66	610	0,58	810	0,54	1010	0,51
220	0,79	420	0,65	620	0,58	820	0,54	1020	0,50
230	0,78	430	0,65	630	0,58	830	0,53	1030	0,50
240	0,77	440	0,64	640	0,58	840	0,53	1040	0,50
250	0,76	450	0,64	650	0,57	850	0,53	1050	0,50
260	0,75	460	0,63	660	0,57	860	0,53	1060	0,50
270	0,74	470	0,63	670	0,57	870	0,53	1070	0,50
280	0,73	480	0,63	680	0,57	880	0,53	1080	0,50
290	0,72	490	0,62	690	0,56	890	0,52	1090	0,49

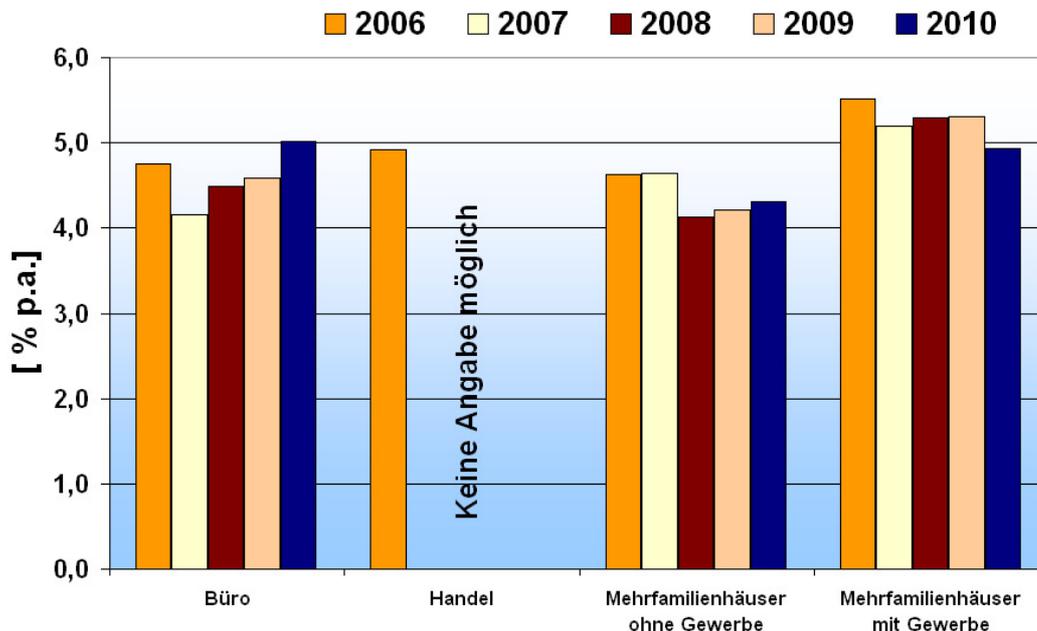
### 3.8.8 Nettoanfangsrenditen

Die Nettoanfangsrendite 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 besteht aus der Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht umlegbaren Nebenkosten.
- Der Reinertrag wurde aus **tatsächlichen** Mieten ermittelt, der Leerstand wurde mit 0 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt.
- Die Erwerbsnebenkosten werden mit 6,5 % angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten entsprechen 13 – 15% der **ortsüblichen** Miete.



Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen

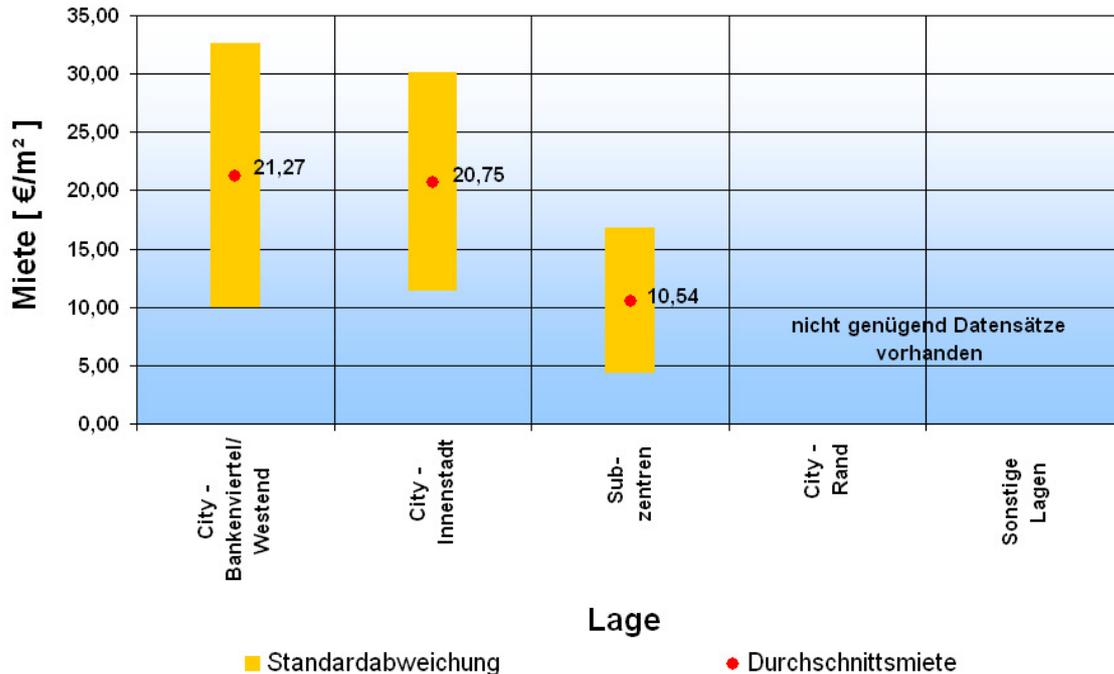
	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe
2006	47	4	78	66
2007	46	1	86	80
2008	15	1	86	50
2009	16	1	99	63
2010	9	2	108	29

Die Immobilienkrise des Jahres 2006/2007 hat unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Teilmärkte gezeigt. Bei den reinen Mehrfamilienhäusern fielen die Renditen im Jahre 2008 im Vergleich zu den Vorjahren um über 1/2 Prozentpunkt. Man erkannte den reinen Wohnungsbau als stabile Wertanlage. Diese positive Beurteilung hält auch in 2011 noch an.

Vor allem der Bürosektor hat noch keinen einheitlichen neuen Markt gebildet. Vor allem in dezentralen Lagen sind beachtliche Steigerungen der Nettoanfangsrenditen zu beobachten, da dort der Leerstand und die Nachhaltigkeit des Bürostandortes als erhebliche Risiken eingestuft

werden. Andererseits werden bessere Bürolagen in Innenstadtnähe wieder als gute Investitionen beurteilt und erzielen vor allem bei langfristigen Mietverträgen niedrige Nettoanfangsrenditen. Einige schwer vermarktbar Büroimmobilien werden derzeit nicht angeboten, weil sie aufgrund der hohen Beleihung und/oder der hohen Buchwerte nur Kaufpreise erzielen würden, die erheblich unter den Werten der Jahre 2006 und 2007 liegen. Da oft die in den Boomjahren erworbenen Immobilien in den nächsten Monaten umzuschulden sind, wird die Solvenz dieser Eigentümer einer Überprüfung unterzogen.

### 3.8.9 Büromieten



Anzahl der eingeflossenen Mieten:

	Mieteinheiten	in Objekten
City - Bankenviertel/ Westend	32	5
City - Innenstadt	28	7
Subzentren	14	2

Die Durchschnittsmieten wurden aus tatsächlich gezahlten Mieten in 2010 ermittelt, die im Rahmen der Auswertung der Kaufverträge angefragt wurden. Bei den aufgeführten Mieten handelt es sich um Bestandsmieten, so dass im Abgleich mit von Maklern veröffentlichten Neuabschlussmieten ein Mietänderungspotenzial abgeleitet werden kann. Die Aussagekraft der Durchschnittsmieten und der Standardabweichungen sind aufgrund der geringen Fallzahlen eingeschränkt. Es wird empfohlen, unter Berücksichtigung des oben erwähnten Mietänderungspotenzials Vergleichsmieten von den großen Maklerhäusern zu Hilfe zu ziehen.

Weitere Mieten finden Sie auch auf der Homepage der Stadt Frankfurt unter [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de) > Wirtschaft > Standortportrait > Zahlen, Daten, Fakten > Immobilienmarkt Frankfurt – Marktdaten

## 4 Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz

Durch das neue Erbschaftssteuergesetz ist die Finanzverwaltung dazu verpflichtet, neue Bewertungsverfahren anzuwenden. Soweit möglich sind die Gutachterausschüsse aufgefordert, die für die Bewertung erforderlichen Daten (Vergleichsfaktoren etc.) zur Verfügung zu stellen.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen hat die Vergleichsfaktoren bzw. Vergleichspreise ab 2010 landesweit erhoben und veröffentlicht (siehe Produktübersicht S. 54). Die Werte für 2011 sind – soweit sie sich auf Frankfurt beziehen – im Abschnitt 4 dieses Marktberichts identisch dargestellt.

Die weiteren für die Bedarfsbewertung erforderlichen Daten wurden für Frankfurt wie folgt der Finanzverwaltung übergeben und bilden die Ausgangsdaten für die Bedarfsbewertung. Soweit möglich wurden die Daten aus statistischen Auswertungen gewonnen.

Da für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren gem. §183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) andere Abfragezeiträume und Stichprobenumfänge verwendet wurden und zudem tlw. Angaben nicht streng statistisch ermittelt, sondern vom Gutachterausschuss als Bewertungsgrundlage beschlossen wurden, kommt es zu geringfügigen Abweichungen der Kapitel 3 und 4.

### 4.1 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke

Eine generelle Abhängigkeit von der Grundstückstiefe besteht nicht.

#### 4.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Regelung kann nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone mit den Anfangsziffern 41x oder 49x liegt.

Es besteht die Möglichkeit die Richtwertkarte im Service-Center des Stadtvermessungsamtes, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt flurstücksgenau einzusehen oder im Internet unter [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Bodenrichtwerte im Internetstadtplan im Maßstab 1:15.000 aufzurufen.

Die Legende der Richtwertkarte kann mit <F8> aufgerufen werden.

Der Bodenrichtwert (für Einfamilienhausgebiete sowie historisch gewachsene Ortskerne (Sachwertmarkt)) ist bei der Ermittlung des Grundstückswertes wie folgt anzupassen:

1. **Reihenmittelhäuser** bis 250 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
2. **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** bis 400 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
3. **(sonstige) freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** bis 550 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
4. **Villenartige Bebauung** bis 1000 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.

#### **4.1.2 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung**

Im Kapitel 3.8.2.1 dieses Marktberichts hat der Gutachterausschuss Angaben zur Umrechnung von Bodenrichtwerten veröffentlicht. Sofern die zu bewertende Liegenschaft in einer Richtwertzone mit den Anfangsziffern 43x, 49x oder 455 liegt, sind diese Regelungen anzuwenden.

#### **4.1.3 Geschäftsgrundstücke – Büronutzung**

Im Kapitel 3.8.2.2 dieses Marktberichts hat der Gutachterausschuss Angaben zur Umrechnung von Bodenrichtwerten veröffentlicht. Sofern die zu bewertende Liegenschaft in einer Richtwertzone mit der Anfangsziffer 46x liegt, ist diese Regelung anzuwenden.

#### **4.1.4 Erschließungskosten**

Sofern für eine Liegenschaft noch Erschließungskosten zu erheben sind, betragen diese für den Ansatz nach dem Bewertungsgesetz 50 –100 €/m<sup>2</sup> inkl. Flächenabzug und kommunaler Abgaben/-erwerb.

### **4.2 Vergleichswertverfahren**

#### **4.2.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser**

##### **4.2.1.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Baujahr ab 1950**

Die folgenden Vergleichsfaktoren sind nur anzuwenden sofern folgendes zutrifft:

- Doppelhäuser oder Reihenhäuser
- Baujahr ab 1950
- Wohnfläche 60 – 250 m<sup>2</sup>
- Grundstück zwischen 100 – 700 m<sup>2</sup>

Bei der Nutzung der Tabellen wird darauf hingewiesen, dass auf eine Interpolation bei Bewertungen im Rahmen des ErbStRG verzichtet wird. Vielmehr soll von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert ausgegangen werden.

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1985					
	Bodenrichtwertbereich					
	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	über 700 €/m <sup>2</sup>
80	2.233	2.781	3.330	3.878	4.427	4.975
90	2.107	2.595	3.082	3.569	4.057	4.544
100	2.006	2.444	2.883	3.322	3.761	4.200
110	1.923	2.323	2.722	3.121	3.519	3.918
120	1.855	2.221	2.586	2.952	3.317	3.682
130	1.796	2.135	2.472	2.809	3.147	3.484
140	1.747	2.060	2.374	2.687	3.000	3.314
150	1.704	1.996	2.289	2.581	2.874	3.166
160	1.666	1.940	2.214	2.489	2.763	3.037
170	1.632	1.891	2.148	2.407	2.665	2.923
180	1.603	1.847	2.091	2.334	2.578	2.821
190	1.576	1.807	2.038	2.269	2.500	2.731
200	1.552	1.771	1.991	2.210	2.430	2.649

	Baujahr						
	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	Ab 2000 (2005)	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	100	0,63	0,70	0,77	<b>0,83</b>	0,90	0,97
	150	0,67	0,74	0,81	<b>0,88</b>	0,94	1,01
	200	0,71	0,78	0,85	<b>0,92</b>	0,98	1,05
	250	0,75	0,82	0,89	<b>0,96</b>	1,03	1,09
	300	<b>0,80</b>	<b>0,86</b>	<b>0,93</b>	<b>1,00</b>	<b>1,07</b>	<b>1,14</b>
	350	0,84	0,91	0,97	<b>1,04</b>	1,11	1,18
	400	0,88	0,95	1,02	<b>1,08</b>	1,15	1,22
	450	0,92	0,99	1,06	<b>1,12</b>	1,19	1,26
	500	0,96	1,03	1,10	<b>1,17</b>	1,23	1,30
	550	1,00	1,07	1,14	<b>1,21</b>	1,28	1,34
	600	1,05	1,11	1,18	<b>1,25</b>	1,32	1,39
	650	1,09	1,16	1,22	<b>1,29</b>	1,36	1,43
700	1,13	1,20	1,26	<b>1,33</b>	1,40	1,47	

Beispiel: Bewertung eines 1977 gebauten Reihenhauses mit 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 302 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt 490 €/m<sup>2</sup>.

$$2.472 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,93 = 282.772 \text{ €}$$

#### 4.2.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Baujahr vor 1950

Die Wohnlagen sind der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen.

Folgende Regelung kann nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone mit den Anfangsziffern 41x, 43x oder 49x liegt. Die dritte Ziffer gibt die Lagequalität an.

Hierbei entsprechen:

- 1 = sehr gute Lage
- 2 = gehobene Lage
- 3 = mittlere Lage
- 4 = einfache Lage
- 5 = sehr einfache Lage

##### 4.2.1.2.1 In mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen

Aufgrund des vorhandenen Datenmaterials wird für den Bereich der Stadt Frankfurt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften basierend auf den Vergleichsfaktoren unter 4.2.1.1 folgende Anpassungstabelle aufgrund von Baujahr und Grundstücksgröße angehalten.

	<b>Baujahr vor 1950</b>	
<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>	0,49
	<b>150</b>	0,52
	<b>200</b>	0,56
	<b>250</b>	0,60
	<b>300</b>	<b>0,64</b>
	<b>350</b>	0,67
	<b>400</b>	0,71
	<b>450</b>	0,75
	<b>500</b>	0,78
	<b>550</b>	0,82
	<b>600</b>	0,86
	<b>650</b>	0,90
	<b>700</b>	0,93

##### 4.2.1.2.2 In sehr guten und gehobenen Lagen

Für diese Fälle wird empfohlen das Sachwertverfahren nach dem BewG anzuwenden.

##### 4.2.1.3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für diese Fälle wird empfohlen das Sachwertverfahren nach dem BewG anzuwenden.

## 4.2.2 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen

### 4.2.2.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Rechtsform des WEG

Sofern Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Form von Eigentumswohnungen gebildet wurden, sind die Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser zu verwenden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass zusätzlich der **Faktor 0,80** berücksichtigt werden muss.

Beispiel: Bewertung eines 1977 gebauten Reihenhauses in der Rechtsform des WEG mit 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 302 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt 490 €/m<sup>2</sup>.

$$2.472 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,93 \times 0,80 = 226.218 \text{ €}$$

### 4.2.2.2 Vergleichspreise in Abhängigkeit von Wohnungsgröße, Lage und Baujahr

Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials werden für den Bereich der Stadt Frankfurt Vergleichspreise anstelle von Vergleichsfaktoren angegeben. Diese wurden unter Berücksichtigung von Baujahr, Lage und Wohnungsgröße ermittelt.

Die folgenden Vergleichspreise beziehen sich auf den **Quadratmeter Wohnfläche** und gelten für alle **unvermieteten** Wohnungen in Eigentumsanlagen mit **weniger als 100 Einheiten** (ohne Stellplätze). Sofern die Wohnung vermietet ist oder sich in einer größeren Anlage befindet, siehe Abschnitt 4.2.2.3.

Die Wohnlagen sind der Bodenrichtwertkarte 2010 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen.

Die Vergleichspreise können nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone mit den Anfangsziffern 41x, 43x oder 49x liegt. Die dritte Ziffer gibt die Lagequalität an.

Hierbei entsprechen:

- 1 = sehr gute Lage
- 2 = gehobene Lage
- 3 = mittlere Lage
- 4 = einfache Lage
- 5 = sehr einfache Lage

Die Vergleichspreise für die einfache und sehr einfache Lage werden zusammengefasst, da kein signifikanter Wertunterschied festzustellen ist.

#### Wohnungsgröße unter 50 m<sup>2</sup>

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	3.400 €/m <sup>2</sup>	2.805 €/m <sup>2</sup>	1.985 €/m <sup>2</sup>	1.800 €/m <sup>2</sup>
1950 – 1974	2.340 €/m <sup>2</sup>	1.905 €/m <sup>2</sup>	1.440 €/m <sup>2</sup>	1.160 €/m <sup>2</sup>
1975 – 2005	2.700 €/m <sup>2</sup>	2.360 €/m <sup>2</sup>	2.180 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup>
ab 2006	4.100 €/m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	2.700 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup>

### Wohnungsgröße 50 – 74 m<sup>2</sup>

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	3.325 €/m <sup>2</sup>	2.680 €/m <sup>2</sup>	2.380 €/m <sup>2</sup>	1.860 €/m <sup>2</sup>
1950 – 1974	2.485 €/m <sup>2</sup>	1.880 €/m <sup>2</sup>	1.580 €/m <sup>2</sup>	1.315 €/m <sup>2</sup>
1975 – 2005	2.645 €/m <sup>2</sup>	2.265 €/m <sup>2</sup>	2.170 €/m <sup>2</sup>	1.510 €/m <sup>2</sup>
ab 2006	4.235 €/m <sup>2</sup>	3.925 €/m <sup>2</sup>	3.085 €/m <sup>2</sup>	2.400 €/m <sup>2</sup>

### Wohnungsgröße 75 – 99 m<sup>2</sup>

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	3.675 €/m <sup>2</sup>	3.115 €/m <sup>2</sup>	2.720 €/m <sup>2</sup>	2.210 €/m <sup>2</sup>
1950 – 1974	2.570 €/m <sup>2</sup>	2.140 €/m <sup>2</sup>	1.610 €/m <sup>2</sup>	1.435 €/m <sup>2</sup>
1975 – 2005	2.800 €/m <sup>2</sup>	2.340 €/m <sup>2</sup>	2.195 €/m <sup>2</sup>	1.545 €/m <sup>2</sup>
ab 2006	4.165 €/m <sup>2</sup>	3.140 €/m <sup>2</sup>	2.830 €/m <sup>2</sup>	2.660 €/m <sup>2</sup>

### Wohnungsgröße 100 – 129 m<sup>2</sup>

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	3.980 €/m <sup>2</sup>	3.155 €/m <sup>2</sup>	2.770 €/m <sup>2</sup>	2.100 €/m <sup>2</sup>
1950 – 1974	3.230 €/m <sup>2</sup>	2.505 €/m <sup>2</sup>	1.655 €/m <sup>2</sup>	1.400 €/m <sup>2</sup>
1975 – 2005	2.905 €/m <sup>2</sup>	2.610 €/m <sup>2</sup>	2.220 €/m <sup>2</sup>	1.700 €/m <sup>2</sup>
ab 2006	4.015 €/m <sup>2</sup>	3.115 €/m <sup>2</sup>	2.955 €/m <sup>2</sup>	2.560 €/m <sup>2</sup>

### Wohnungsgröße ab 130 m<sup>2</sup>

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	4.520 €/m <sup>2</sup>	3.535 €/m <sup>2</sup>	2.830 €/m <sup>2</sup>	2.360 €/m <sup>2</sup>
1950 – 1974	3.115 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup>	1.700 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup>
1975 – 2005	3.540 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup>	1.800 €/m <sup>2</sup>
ab 2006	4.885 €/m <sup>2</sup>	3.995 €/m <sup>2</sup>	3.475 €/m <sup>2</sup>	2.900 €/m <sup>2</sup>

#### 4.2.2.3 Einfluss Vermietung und Größe der Eigentumsanlage

Sofern Eigentumswohnungen in **größeren Wohnungsanlagen** liegen (≥100 Einheiten), sind die vorstehenden Vergleichspreise **mit 0,75** zu multiplizieren.

Ist die Eigentumswohnung **vermietet**, so ist bei **kleinen Wohnungsanlagen** (<100 Einheiten) der Vergleichspreis **mit 0,90** zu multiplizieren, bei **großen Wohnungsanlagen** ist der Vergleichspreis zusätzlich **mit 0,95** zu multiplizieren.

Beispiel: Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung von 83 m<sup>2</sup> in mittlerer Lage in einer Wohnanlage BJ 1973 mit 180 Wohneinheiten.

$$1.610 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,75 \times 0,95 = 95.211 \text{ €}$$

#### 4.2.2.4 Vergleichspreise Teileigentum

Tiefgaragenstellplatz (Frankfurt Bezirk 1 bis 33)	18.700 €
Tiefgaragenstellplatz (restliches Stadtgebiet)	12.700 €
Garage (Frankfurt Bezirk 1 bis 33)	16.000 €
Garage (restliches Stadtgebiet)	9.700 €

Bei sonstigem Teileigentum kann keine Aussage über Vergleichspreise /-faktoren getätigt werden.

### 4.3 Faktoren für das Ertragswertverfahren

#### 4.3.1 Mieten

Der Mietspiegel für die Stadt Frankfurt am Main kann im Internet unter [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de) > Rathaus > Ämter und Institutionen > Amt für Wohnungswesen eingesehen werden.

Für gewerbliche Mieten können die Research-Reports der größeren Maklerhäuser wie Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate u. a. aber auch die Berichte der IHK herangezogen werden.

#### 4.3.2 Bewirtschaftungskosten

##### 4.3.2.1 Mietwohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke

In Anlehnung an die pauschalisierten Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis für Mietwohnungen nach der Zweiten Berechnungsverordnung II BV werden folgende Werte angesetzt.

##### I. Verwaltungskosten

264 €	jährlich je <i>Wohnung</i> , bei <i>Eigenheimen</i> , <i>Kaufeigenheimen</i> und <i>Kleinsiedlungen</i> je Wohngebäude
316 €	jährlich je <i>Eigentumswohnung</i> , <i>Kaufeigentumswohnung</i> und <i>Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts</i> nach § 41 Abs. 2 II. BV
35 €	jährlich für <i>Garagen</i> oder <i>ähnliche Einstellplätze</i>

##### II. Instandhaltungskosten

8 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres <i>weniger als 22 Jahre</i> zurück liegt
10 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres <i>mindestens 22 Jahre</i> zurück liegt
13 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres <i>mindestens 33 Jahre</i> zurück liegt

Im Falle einer *Modernisierung der baulichen Anlage*, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem fiktiven Baujahr (Bezugsfertigkeit) auszugehen.

78 €	je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr (§ 28 Abs. 5 II BV)
------	--

### III. Mietausfallwagnis

2 %	der Nettokaltmiete bei Mietwohngrundstücken
4 %	der Nettokaltmiete bei gemischt genutzten Grundstücken

#### 4.3.2.2 Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung und Industrie

	Baujahr vor 1980	Baujahr ab 1980
Alle Lage	30 %	15 %

#### 4.3.2.3 Geschäftsgrundstücke

##### I Büro

	Baujahr vor 1970	Baujahr ab 1970
461 / 462	14 %	11 %
463	17 %	13 %
464 / 465	19 %	14 %

##### II Hotels

	Baujahr vor 1980	Baujahr ab 1980
Alle Lagen	20 %	15 %

##### III Verbrauchermärkte

	Baujahr vor 1980	Baujahr ab 1980
Alle Lagen	18 %	12 %

### 4.3.3 Liegenschaftszinssätze

#### 4.3.3.1 Mietwohngrundstücke

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
vor 1950	2,80	4,00	5,10	5,90
1950 - 1974	4,00	4,50	5,60	5,20
1975 - 2005	4,50	5,00	5,25	5,75
ab 2006	4,50	5,00	5,25	5,75

#### 4.3.3.2 Gemischt genutzte Grundstücke

Lage			
sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
4,1	5,1	5,9	6,4

#### 4.3.3.3 Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung

Unabhängig von der Lage im Stadtgebiet und dem Baujahr wird für einfach gewerblich genutzte Grundstücke ein Liegenschaftszins von 7,5 % angesetzt.

#### 4.3.3.4 Geschäftsgrundstücke, nur für Büronutzung

Unabhängig vom Baujahr:

In Richtwertzonen mit 461	5,00%
In Richtwertzonen mit 462	5,25%
In Richtwertzonen mit 463	5,50%
In Richtwertzonen mit 464	5,75%
In Richtwertzonen mit 465	6,75%

#### 4.3.3.5 Liegenschaftszinsempfehlungen für Spezialimmobilien

Kategorie	Liegenschafts- zinssatz		Rohertrags- faktor		Gesamt- nutzungs- dauer	Anforderungen
	von	bis	von	bis		
Discounter u. Fachmärkte	6,25	7,25	11,5 fach	13,0 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m <sup>2</sup> BGF, Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung
Verbrauchermärkte / großflächiger Einzel- handel / Baumärkte	6,00	8,25	10,0 fach	13,0 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m <sup>2</sup> BGF, Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption
Gewerbe / Werkstätten	6,75	8,75	9,5 fach	12,0 fach	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen
Pflegeheim	6,00	7,50	11,0 fach	13,0 fach	40-50 Jahre	Ab 80 Betten, überwiegend Einzelräume
Hotel	5,25	6,25	12,5 fach	14,5 fach	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehen- dem Pachtvertrag
Logistik	5,75	8,5	10,0 fach	14,0 fach	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m <sup>2</sup> BGF, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe > 10 m

(Stand: Februar 2011)

Es handelt sich hier lediglich um eine allgemeine Beurteilung der Marktlage, die nicht durch statistische Untersuchungen gestützt werden kann, da in diesen Kategorien nicht genügend Transaktionen vorliegen. Für eine Verwendung der Daten kann der Gutachterausschuss keine Haftung übernehmen.

Die Rohertragsfaktoren 2010 wurden anhand der Liegenschaftszinssätze und mit folgenden Ausgangsdaten errechnet:

- Restnutzungsdauer: 40 Jahre
- Bodenwert: 700.000 €
- Jahresrohertrag: 300.000 €
- Bewirtschaftungskosten: 15 %; außer Logistik und Discounter: hier 12 %

#### **4.4 Faktoren für das Sachwertverfahren**

##### **4.4.1 Wertzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die nicht über Vergleichsfaktoren abgedeckt sind**

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, die in diesem Immobilienmarktbericht im Kapitel 3.8.6 aufgeführt sind. Diese entsprechen den Wertzahlen nach dem BewG. Der Gutachterausschuss empfiehlt daher, diese Daten bei der Ermittlung des Sachwertes heranzuziehen. Die im BewG Anlage 25 aufgeführten Wertzahlen sind nicht zu verwenden.

## 5 Weitere Veröffentlichungen und Produkte

### 5.1 Publikation: 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main



Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte hat in Kooperation mit dem Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt eine Untersuchung über den Immobilienmarkt Frankfurt am Main über den Zeitraum von 25 Jahren (1984 bis 2008) vorgenommen.

Auf 170 Seiten finden Sie – getrennt für den Frankfurter Wohnungsmarkt und den Büro- und Gewerbesektor – umfangreiches Zahlenmaterial und textliche Hintergründe.

Zudem sind hier alle wesentlichen Grundlagen veröffentlicht, die der Gutachterausschuss zur Bewertung des Immobilienmarktes in den letzten 25 Jahren ermittelt hat (u. a. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Ertragsfaktoren).

Die Broschüre ist als gedrucktes Exemplar und als pdf-Dokument zu einem Preis von 60,- € im Service-Center des Stadtvermessungsamtes erhältlich.

### 5.2 Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2011

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse veröffentlichte für den Wohnungsmarkt die landesweiten Vergleichsfaktoren gemäß dem Bewertungsgesetz. Hiermit liegen in einer Broschüre Vergleichsdaten für Eigentumswohnungen, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften hessenweit vor. Die Broschüre kann als pdf-Dokument zum Preis von 50,- € beim Service-Center bezogen werden.

Insbesondere für Steuerberater stellt diese Veröffentlichung eine wertvolle Arbeitsgrundlage dar.

Die betreffenden Frankfurter Daten sind vollständig im Kapitel 4 des Immobilienmarktberichtes 2011 abgedruckt.



### 5.3 Bodenrichtwerte

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

Richtwerte erhalten Sie



- kostenlos im Internet unter [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Internet-Stadtplan: Bodenrichtwerte 2010
- schriftlich zum Preis von 20,- €
- zur Einsicht beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 56)
- als Karte im Maßstab 1: 15.000 zum Preis von 275,- € zzgl. Versandkosten
- oder als DVD zum Preis von 800,- € zzgl. 19 % MwSt. Diese DVD enthält außerdem eine Luftbildkarte, eine Karte mit den Lageklassifizierungen, mehrere Stadtkarten sowie den Immobilienmarktbericht 2010.

## 5.4 Verkehrswertgutachten

Der Gutachterausschuss erstellt auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungseigentum sowie anderen Werten (insbesondere Rechte an Grundstücken).

Im Gegensatz zu Gutachten anderer Sachverständiger werden die Verkehrswerte durch gemeinschaftliche Beratung von drei Gutachtern ermittelt. In der Regel dienen die Gutachten als neutrale Grundlage bei Steuerveranlagungen, Erbschaftsaueinandersetzungen, Scheidungen und als Grundlage bei Verkaufsverhandlungen.

Von großem finanziellem Vorteil kann ein Gutachten im Rahmen der Erbschaftsbesteuerung sein. Wir bieten Ihnen an, vor Antragstellung zu klären, ob ein Verkehrswertgutachten zu steuerlichen Entlastungen führen könnte.

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

Kostenbeispiele (Gutachten über bebaute Grundstücke):

Verkehrswert laut Gutachten	300.000 €	⇒	Kosten	ca. 1.700 € brutto
“ “ “	1,5 Mio. €	⇒	“	ca. 3.300 € brutto

Der genaue Wert ist zu ermitteln nach der geltenden Gebührenordnung; siehe dazu im Internet: [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Verkehrswertgutachten > Gebührenübersicht.pdf

## 5.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann im Rahmen der Bedarfswertermittlung den benötigten Sach- und Ertragswert bestimmen. Die Gebühr liegt zwischen 25% und 50 % der üblichen Gutachtengebühr.

Werden lediglich bestimmte Bestandsgrößen benötigt (Baujahr, BGF, Wohnfläche etc), so wird diese Dienstleistung nach Zeitaufwand (z. Zt. 75,- €/Stunde) berechnet.

Die aktuelle **Gebührenordnung** finden Sie im Internet unter:

[www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Verkehrswertgutachten > Gebührenübersicht.pdf

## 5.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Als kostengünstige Alternative zu Gutachten oder bei individuellen Bewertungsfragen können Auszüge aus der Kaufpreissammlung von Interesse sein.

In der Kaufpreissammlung werden alle Veräußerungen in anonymisierter Form registriert, die im Stadtgebiet Frankfurt 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:

- **Immobilienpreisinfo bei Eigentumswohnungen u. a.**

Wir ermitteln das allgemeine Preisniveau von Wohnungseigentum für ein bestimmtes Objekt durch eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung. Das Ergebnis besteht aus dem durchschnittlichen Preisniveau, dem Minimalwert, dem Maximalwert sowie der Anzahl der Vergleichsfälle.

Kosten: pauschal 50,- €

- **Auszüge aus der Kaufpreissammlung**

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

Kosten: einschließlich bis zu 10 mitgeteilter Vergleichsfälle 75,- €  
je weiteren 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: nach Zeitaufwand; derzeit 75,- €/Stunde

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

[www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Auszüge aus der Kaufpreissammlung

## 6 Kontakt

### Bei Bestellungen:

(Bodenrichtwerte, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten,  
DVDs – Bodenrichtwerte, Vergleichsfaktoren Hessen)

### Service-Center des Stadtvermessungsamtes

Internet: [www.vermessungsamt.frankfurt.de](http://www.vermessungsamt.frankfurt.de)  
E-mail: [servicecenter.stadtvermessungsamt@stadt-frankfurt.de](mailto:servicecenter.stadtvermessungsamt@stadt-frankfurt.de)  
Adresse: Kurt-Schumacher-Str. 10  
60311 Frankfurt  
Öffnungszeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags  
von 08:30 - 12:30 Uhr  
mittwochs geschlossen  
Telefon: +49 (0) 69 212 33326  
Telefax: +49 (0) 69 212 31248

### Bei Bewertungsfragen:

(Gutachten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, etc.)

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Internet: [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de)  
E-mail: [gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de](mailto:gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de)  
Adresse: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
c/o Stadtvermessungsamt  
Bauteil A, 6 Stock  
Kurt-Schumacher-Str. 10  
60311 Frankfurt  
Sprechzeiten: dienstags und donnerstags von 8:30 - 12:30 Uhr und nach  
Vereinbarung  
Telefon: +49 (0) 69 212 367 81  
Telefax: +49 (0) 69 212 307 82