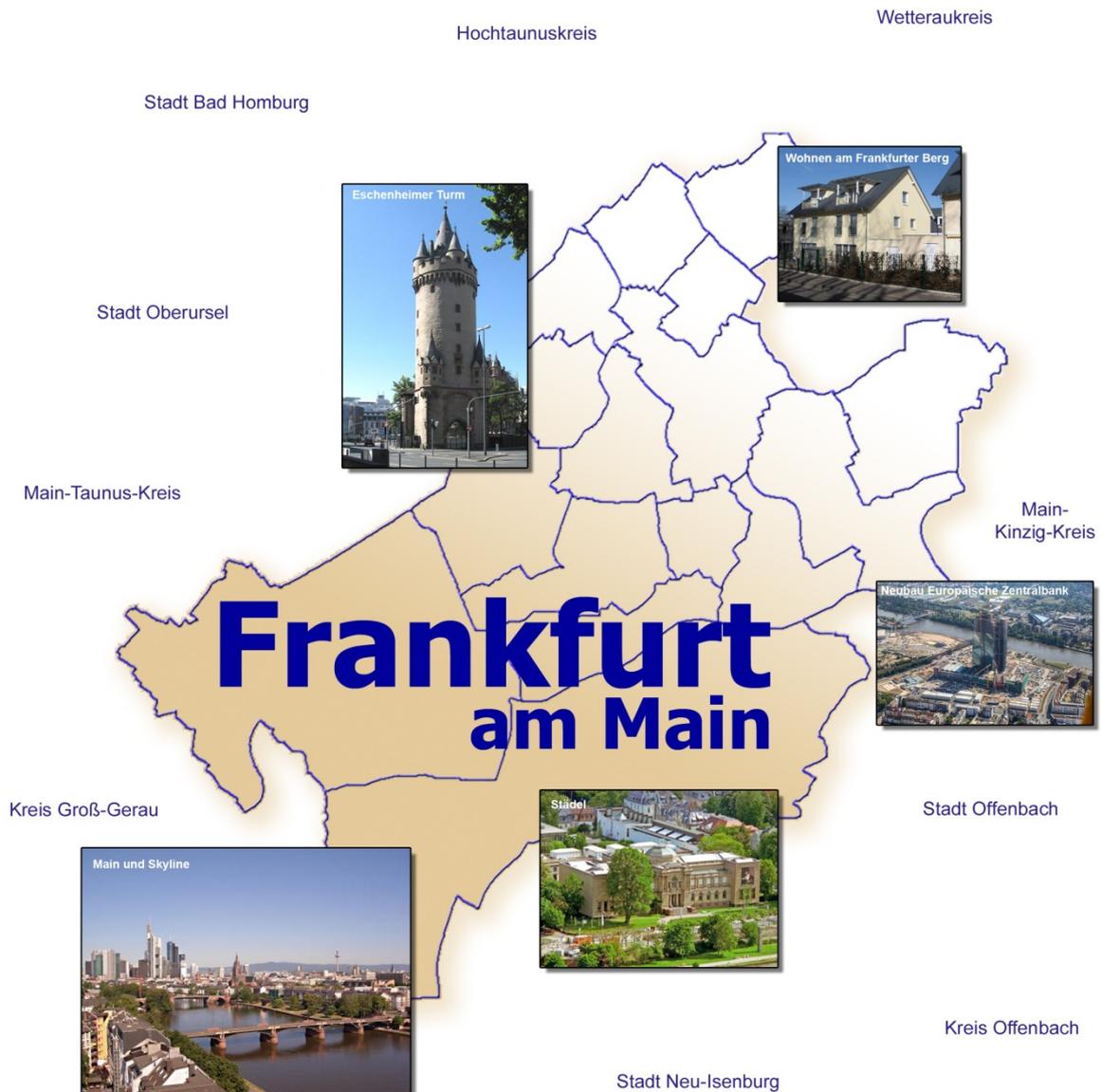




Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2013



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

Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilien-
werte 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: 2012
Redaktionsschluss: 30.04.2013
Redaktionelle Bearbeitung: Frau Leber-Quint, 62.51
Bildnachweis Deckblatt: Stadtvermessungsamt
„Main und Skyline“ sowie „Kunstmuseum Städel“:
Presse- und Informationsamt der Stadt Frankfurt,
Römerberg 32, 60311 Frankfurt am Main (Tanja Schäfer)

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

ISSN 2193-8008

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Der Herausgeber hat das ausschließliche Recht, den Immobilienmarktbericht und dessen Informationsinhalt zu vervielfältigen, zu verbreiten, zu bearbeiten und öffentlich wiederzugeben. Die Vervielfältigung für den eigenen, nicht kommerziellen Gebrauch und zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde sowie für Zwecke der öffentlichen Sicherheit ist gestattet.

Darüber hinaus ist es gestattet, auf der Grundlage von nach Art und Umfang unwesentlichen Teilen des Immobilienmarktberichts eigene Produkte oder Dienste mit einer direkten oder indirekten Gewinnerzielungsabsicht in den Verkehr zu bringen. Hierbei ist ein Hinweis mit Quellenangabe nötig. Eine darüberhinausgehende Nutzung bedarf der Zustimmung des Herausgebers.

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen. Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses	5
1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main	6
2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	9
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	9
2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes	9
2.3 Benachbarte Gutachterausschüsse	10
3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen -	11
3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2012	11
3.2 Allgemeine Hinweise	12
3.3 Umsätze.....	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 2013.....	17
3.5 Bebaute Wohngrundstücke	18
3.5.1 Verkäufe von Neubaueigenheimen.....	18
3.5.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaueigenheime	18
3.5.3 Freistehende Einfamilienhäuser.....	18
3.5.4 Reihenendhäuser	19
3.5.5 Reihenmittelhäuser	20
3.5.6 Geschosswohnungsbau.....	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.....	26
3.7 Bodenpreisindices	27
3.8 Wertrelevante Daten.....	28
3.8.1 Bodenrichtwerte mit Lageklassifizierung.....	28
3.8.2 Anpassung von Bodenrichtwerten durch Umrechnungskoeffizienten	29
3.8.3 Liegenschaftszinssätze	32
3.8.4 Gebädefaktoren.....	36
3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag).....	38
3.8.6 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)	39
3.8.7 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Mehrfamilienhäuser	52
3.8.8 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Erbbaurechte	53
3.8.9 Analyse von gewerblichen Erbbaurechten.....	56
3.8.10 Nettoanfangsrenditen	58
3.8.11 Büromieten 2012.....	59
4 Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz	60
4.1 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke	60
4.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	60
4.1.2 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung	61
4.1.3 Geschäftsgrundstücke – Büronutzung	61
4.1.4 Erschließungsbeiträge.....	61

4.2	Vergleichswertverfahren.....	61
4.2.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	61
4.2.2	Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen.....	63
4.3	Faktoren für das Ertragswertverfahren.....	66
4.3.1	Mieten.....	66
4.3.2	Bewirtschaftungskosten.....	66
4.3.3	Liegenschaftszinssätze.....	68
4.4	Faktoren für das Sachwertverfahren.....	71
4.4.1	Wertzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die nicht über Vergleichsfaktoren abgedeckt sind.....	71
4.4.2	Marktanpassungsfaktoren.....	71
5	Weitere Veröffentlichungen und Produkte.....	72
5.1	Publikation: 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main.....	72
5.2	Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2013.....	72
5.3	Bodenrichtwerte.....	72
5.4	Verkehrswertgutachten.....	73
5.5	Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz.....	73
5.6	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	73
6	Kontakt.....	74
	Service-Center des Stadtvermessungsamtes.....	74
	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte.....	74
	für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main.....	74

Abkürzungsverzeichnis:

AKOGA	Arbeitskreis der oberen Gutachterausschüsse	IHK	Industrie- und Handelskammer
BauGB	Baugesetzbuch	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
BGBI	Bundesgesetzblatt	KV	Kaufverträge
BewG	Bewertungsgesetz	min/max	Minimum/Maximum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NAR	Nettoanfangsrendite
BJ	Baujahr	NHK	Normalherstellungskosten
BRW	Bodenrichtwert	NF	Nutzfläche
BV	Berechnungsverordnung	RND	Restnutzungsdauer
EG	Erdgeschoss	URZ	Umrechnungskoeffizienten
GFZ	Geschossflächenzahl	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
Gif	Gesellschaft für immobilien-wirtschaftliche Forschung e.V.	WF	Wohnfläche
GRZ	Grundflächenzahl	WGFZ	wertrelevante GFZ
GUG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
i.d.F.	in der Fassung	ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen

Neue rechtliche Vorgaben

Vorwort

Der nunmehr vorliegende Marktbericht stellt eine umfassende Analyse des Frankfurter Immobilienmarktes dar. Gegenüber den bisherigen Marktberichten wurden einige Teilmärkte noch genauer dargestellt. So wurden die Gebädefaktoren detaillierter analysiert, auch wurden Sachwertfaktoren für den Geschosswohnungsbau ermittelt.

Zusammen mit Mitgliedern der gif wurde bundesweit erstmals eine Analyse über den „Marktwert von Erbbaurechten mit Gewerbebebauung“ vorgenommen. Die Ausarbeitung wird von der gif vertrieben. Ein zusammenfassender Auszug dieses Themas ist dem Marktbericht beigelegt.

Da die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereits ab 01.01.2011 die Kaufverträge unter Anwendung der linearen Abschreibung auswertet und die lineare Abschreibung schon im Marktbericht 2012 zugrunde gelegt wurde, bewirkt die Anwendung der neuen Sachwertrichtlinie und, hiermit in Verbindung stehend, der NHK 2010 keine weiteren großen Veränderungen der Sachwertfaktoren. Ab 01.01.2013 werden die Kaufverträge auf der Grundlage der NHK 2010 ausgewertet, so dass erstmals im Marktbericht 2014 entsprechende Sachwertfaktoren veröffentlicht werden.

Die gesetzlich vorgeschriebene Markttransparenz wird leider nur in einigen Städten und Kreisen gewährleistet. Die mangelnde Transparenz des bundesweiten Immobilienmarktes liegt unter anderem an der unterschiedlichen Leistungsfähigkeit der einzelnen Gutachterausschüsse, aber auch an einer unzureichenden Harmonisierung der Wertermittlungsansätze und der Analyseverfahren.

Ein begrüßenswerter Ansatz zur Harmonisierung der Ermittlung der wertrelevanten Daten ist in der neuen Sachwertrichtlinie zu sehen. An der Erstellung der neuen Sachwertrichtlinie waren neben Vertretern der oberen Gutachterausschüsse und des Städtetages auch Vertreter der Banken und der Finanzverwaltung beteiligt. Die Interessenlagen dieser verschiedenen Gruppen waren unterschiedlich. So ist die Finanzverwaltung vor allem an einer genauen Sachwertermittlung interessiert, die Bankenvertreter forderten die Einführung von realitätsnahen Baupreisen und die Gutachterausschüsse ein einheitliches Modell, nach dem auch die Kaufverträge ausgewertet werden können. Diese Quadratur des Kreises ist nicht gelungen. Die neue Sachwertrichtlinie geht in einigen Gesichtspunkten in theoretisch richtige, aber nicht umsetzbare Details. So können zum Beispiel bei der Kaufvertragsauswertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht mit der erforderlichen Genauigkeit (unter anderem Baumängel, Instandhaltungstau) erfasst werden. Auch stellt sich die Frage, ob der Anwender von Sachwertfaktoren beachtet, dass die Ermittlung der Sachwertfaktoren auf unterschiedlichen Baupreisindices und nicht auf dem aktuellen Baupreisindex erfolgt ist und dass der aktuelle Bodenrichtwert eventuell nicht der Berechnungsgrundlage des Sachwertfaktors entspricht. Diese und weitere nicht umsetzbare Faktoren erschweren auch zukünftig die Anwendung des Sachwertverfahrens und erhöhen das Erfordernis von guten Vergleichswerten.

In Verbindung mit der neuen Sachwertrichtlinie wurden auch neue Normalherstellungskosten veröffentlicht. Neue Normalherstellungskosten führen grundsätzlich zu einem Systembruch in der Ermittlung der wertrelevanten Daten. Dieser Systembruch bewirkt, dass erst im Nachhinein auf Grundlage einer oft unzureichenden Stichprobe ein neues Datenmodell (z.B. zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren) zu erstellen ist.

Da es den Vertretern der Banken nicht gelungen ist, realitätsnahe ortstypische Baukosten in die NHK auf zu nehmen, ist bei der Anwendung der „synthetischen“ Baukosten beim Residualwertverfahren und bei der Ermittlung von Brandversicherungswerten höchste Vorsicht geboten.

Die durch die neue Sachwertrichtlinie erhoffte Harmonisierung der Arbeitsweise der Gutachterausschüsse wird nur teilweise erfolgreich sein, da die Sachwertrichtlinie für Gutachterausschüsse unverbindlich bleibt, sofern dies nicht vom Ordnungsgeber klar geregelt wird. Dies hat zur Folge, dass zum Teil jeder Gutachterausschuss, zum Teil auch jedes Bundesland gewisse Veränderungen der Sachwertrichtlinie vornimmt.

Es steht zu befürchten, dass bei der Einführung der im Augenblick noch nicht verabschiedeten Vergleichsrichtlinie ähnliche Probleme auftreten.

Dipl.-Ing. Michael Debus
Vorsitzender des Gutachterausschusses

1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main

• Region Rhein Main

Frankfurt am Main ist das Zentrum der Region Rhein Main.

Rund 704.500 Menschen¹ wohnen und 622.600 Menschen² arbeiten im Stadtgebiet; in der Region Frankfurt Rhein Main leben über 5,5 Millionen Einwohner².

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 Rhein Main

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

	Region Rhein Main	Frankfurt a.M.
Fläche	14.755 km ²	248 km ²
Bevölkerung	5,57 Mio.	704.499 ¹
Einzelhandelszentralität		110,5 ²
Erwerbstätige	2,89 Mio.	622.600 (2009)
Arbeitslosenquote		7,5 % (2011)
Unternehmen	404.091 ³	42.126
Gemeinden	468	
Wirtschaftliche Vereinigungen		ca. 1.000 ²
Bruttoinlandsprodukt (BIP)	200 Mrd. €	53,1 Mrd. €
BIP pro Erwerbstätigen	69.000 € ⁴	85.330 €
Kaufkraft pro Einwohner	21.969 €	15.979 €
Kaufkraftkennziffer		117,5 ⁵
POS-Umsatz Index*		124,7 ² (Deutschland = 100)
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft*		112,8 ² (Deutschland = 100)
Pendler		328.153
	Quelle (soweit nicht separat ausgewiesen): http://www.region-frankfurt-rheinmain.de/index.php?article_id=8	Quelle (soweit nicht separat ausgewiesen): www.frankfurt.de (Rathaus -> Zahlen, Daten, Fakten) Letzte Aktualisierung: Februar 2012

¹ http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/26_Dob_Einwohner_3Quartal2012.pdf

² Aus Vorjahr übernommen, keine neueren Daten ermittelbar

³ http://www.frankfurt-main.ihk.de/standortpolitik/konjunktur_statistik/wirtschaftsstruktur/rhein-main/unternehmen/

⁴ <http://www.region-frankfurt.de/Wissen/Wissensregion-in-Zahlen>

⁵ Je Einwohner, bezogen auf den Durchschnitt der Bundesrepublik Deutschland von 100,0 - Quelle IHK (Stand März 2012)

Frankfurter Flughafen⁶

Passagiere 2012	57,5 Mio.
Flugbewegungen 2012	482.242
Zielorte 2013	295



Abb. 2: Flughafen Frankfurt⁶

• Frankfurter Hauptbahnhof⁸

	Passagiere werktags	350.000
	Züge	1.732 pro Werktag
	Bahnsteige	15
	Reisezeiten nach	
	Amsterdam	3:57 Std.
	Basel	2:49 Std.
	Brüssel	3:06 Std.
	Berlin	3:39 Std.
	Hamburg	3:50 Std.
	Köln	1:03 Std.
	München	3:18 Std.
	Paris	3:49 Std.

Abb. 3: Reisezeiten Frankfurter Hauptbahnhof

• Frankfurter Hafen⁹

Verkehrs- und Umschlagsleistung	
Hafen- und Industriefläche	1,62 Mio. m ²
Güterumschlag Schiff	2,0 Mio. t

• Messe Frankfurt¹⁰

Grundfläche	578.000 m ²
Hallenfläche	355.678 m ²
Besucher	1,69 Mio.

• Tourismus¹¹

Beherbergungsbetriebe	266
Betten	40.252
Gäste	4,3 Mio.
Durchschnittliche Verweildauer	1,7 Tage
Übernachtungen	7,1 Mio.
Bettenauslastung	48 % ¹²

⁶ <http://www.fraport.de/zahlendatenfakten/>

⁷ [https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2556771&_ffmpar\[_id_inhalt\]=3890777](https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2556771&_ffmpar[_id_inhalt]=3890777)

⁸ <http://www.bahnhof.de/index.html?lang=de#station/18215#station/18215>

⁹ http://www.hfm-frankfurt.de/images/stories/pdf/hfm_zahlen-daten-fakten_2011.pdf

¹⁰ http://www.messefrankfurt.com/frankfurt/de/media/das_unternehmen/fakten_zahlen.html

¹¹ [https://www.frankfurt-main.de/sixcms/detail.php?id=2811&_ffmpar\[_id_inhalt\]=7528](https://www.frankfurt-main.de/sixcms/detail.php?id=2811&_ffmpar[_id_inhalt]=7528)

¹² eigene Berechnung

• **Erziehung und Bildung**¹³

Universitäten und Fachhochschulen	
- Frankfurt am Main	15
- Region Rhein-Main	30
Studierende Frankfurt (WS 2011/2012)	40.974
Studierende Region Rhein-Main	195.171
Internationale Schulen	8
Forschungsinstitute ¹⁴	35
Wissenschaftl. Bibliotheken ¹⁴	250

• **Kultur- und Freizeiteinrichtungen**¹⁴

Theater	46
davon fremdsprachig	7
Museen	60
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. Der zuletzt veröffentlichte Bevölkerungsstand zum 30.09.2012 beträgt 704.499 Einwohner. Im Herbst 2010 wurde eine Bevölkerungsschätzung¹⁵ veröffentlicht, die bis 2020 einen Zuwachs auf rund 725.000 Einwohner prognostiziert.

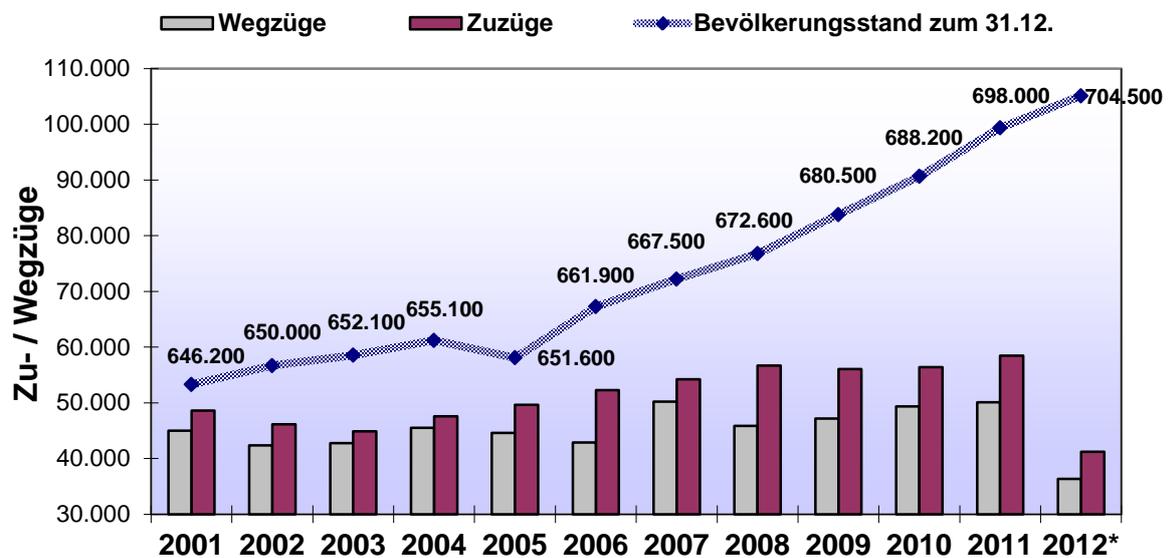


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M. 2001 – 2012¹⁶

*Stand 30.09.2012

¹³ <http://www.frankfurt-main.ihk.de/imperia/md/content/pdf/standortpolitik/konjunkturundstatistik/frminzahlendeutsch2012.pdf>

¹⁴ Aus Vorjahr übernommen, keine neueren Daten ermittelbar

¹⁵ http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/26_Bev%C3%B6lkerungsprognose2030.pdf

¹⁶ eigene Darstellung auf Datenbasis des *stat. Jahrbuchs Frankfurt 2011* und *Frankfurter Statistik aktuell* (2001 bis 2012)

2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte ist als nebengeordnete Landesbehörde in Deutschland 1960 auf der Grundlage des damaligen 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 und seinen Vertretern ehrenamtliche Gutachter aus den Bereichen Architektur, Betriebswirtschaft, Jura, Vermessungswesen etc. sowie Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der zuständigen Finanzbehörden. Bei vielen Mitgliedern des Gutachterausschusses handelt es sich um zertifizierte, um öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie um Gutachter, die dem Berufsverband RICS angehören.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Magistrat der Stadt Frankfurt a.M. – Stadtvermessungsamt – eingerichtet ist.

Abschriften beurkundeter Übereignungsverträge sowie andere den Immobilienmarkt betreffende Unterlagen werden durch die Notare und andere Stellen an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersendet. Die Geschäftsstelle nimmt sie in die nicht öffentliche Kaufpreissammlung auf und wertet die Verträge sachkundig aus. Dazu werden ergänzende Informationen herangezogen, z. B. Bebauungspläne, Bauakten oder Angaben über Erträge und Kosten der Grundstücksbewirtschaftung. Hieraus werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze ermittelt sowie andere spezifische Untersuchungen durchgeführt. Die Kaufpreissammlung dient aber auch als Grundlage zur Erstellung von Verkehrswertgutachten.

2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

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

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

2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes

In diesem Marktbericht des Gutachterausschusses finden Sie eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Frankfurt am Main im Jahr 2012 sowie im ersten Quartal 2013. Dieser Bericht dient dazu, Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Weitere wesentliche Bestandteile bilden die wertrelevanten Daten (Liegenschaftszinssätze, Gebäudefaktoren etc.), die eine sachverständige Marktbeurteilung ermöglichen. Der Immobilienmarktbericht trägt somit wesentlich zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Zudem enthält dieser Marktbericht die aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes erforderlichen wertrelevanten Daten (Kapitel 4, ab S. 60).

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: afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de
Oberursel (Stadt)	Rathausplatz 1 61440 Oberursel Tel.: (06171) 502-417 Fax: (06171) 502-118 E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de
Bad Homburg (Stadt)	Bahnhofstraße 16 - 18 61343 Bad Homburg v. d. Höhe Tel.: (06172) 100-1500 Fax: (06172) 100-1162 E-Mail: ralf.gehrsitz@bad-homburg.de
Wetteraukreis und Main-Kinzig-Kreis	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (06042) 9612-444 Fax: (06042) 9612-498 E-Mail: afbbuedingen.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de
Stadt Offenbach	Stadt Offenbach Berliner Str. 60 63065 Offenbach Tel.: (069) 8065-2881 Fax: (069) 8065-2981 E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.de
Landkreis Groß-Gerau Landkreis Offenbach Neu-Isenburg (Stadt)	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel.: 06252/127-8904 Fax: 06252/127-8391 E-Mail: afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de

3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen -

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2012

Der Immobilienmarkt wurde im Jahr 2012 vor allem durch die Eurokrise und die Flucht in die Sachwerte geprägt. 2012 zeichnete sich der Wohnungsmarkt durch eine sehr hohe Nachfrage und ein zurückgehendes Angebot aus. Dies führte zu Preissteigerungen vor allem im Wohnungseigentumsmarkt von zum Teil über 10 %. Das Angebot an Wohneigentum leidet zum einen an der begrenzten Verfügbarkeit von neuen Objekten, zum anderen ist bei Bestandsimmobilien die Verkaufsbereitschaft der bisherigen Eigentümer eingeschränkt, da eine sichere Geldanlage des erzielten Kaufpreises zur Zeit sehr schwierig ist. Abweichend vom Immobilienmarkt Berlins ist der Anteil südeuropäischer Käufer hier nur gering gestiegen. Die Käuferzahlen aus dem asiatischen Raum nahmen allerdings beachtlich zu. Hieraus ist zu schließen, dass nicht immer nur die deutsche Bevölkerung Frankfurt als einen wachsenden Wohnimmobilienmarkt betrachtet, sondern auch ausländische Investoren diesen Markt zukunftssträftig beurteilen.

Die oft in der Presse aufgeführten Kaufpreise von Wohnungseigentum zwischen 7.000 und 10.000 €/m² nehmen zwar zu, stellen allerdings auf den Gesamtmarkt nur ein sehr geringes Segment dar. Um dieses Teilsegment wesentlich zu vergrößern, fehlt Frankfurt eine große finanzkräftige Einwohnerschaft, über die zum Beispiel München verfügt.

Entsprechend früheren Prognosen des Gutachterausschusses haben der Wohnungsneubaumarkt und die Umwandlungswelle mittlerweile das Gallus erreicht. Neben der nachgefragten Innenstadtlage kommt die Nähe zum Europaviertel diesem Quartier zu Gute. Ob dies im Endeffekt zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur führt, wird sich in den nächsten Jahren zeigen.

Da auch in den kommenden Jahren mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist und die Bereitstellung von neuem Wohnraum hinter der Nachfrage zurück bleibt, ist -durch die Flucht in die Sachwerte noch verstärkt- in zukünftigen Jahren von weiteren Preissteigerungen auszugehen. Neubaumaßnahmen als Nachverdichtungen oder Konversion werden den Bedarf nicht stillen können.

Wie beim Wohnungsmarkt werden auch im Büro- und Einzelhandelssektor vor allem gute Objekte in attraktiven Lagen bevorzugt erworben. Dies führt primär bei Handelsobjekten in 1a-Lagen zu sehr geringen Renditen. Da andererseits die Einzelhandelsflächen auch in der Innenstadt weiterhin beachtlich wachsen und die Mieten steigen, muss der Umsatz in den nächsten Jahren ebenfalls expandieren, um die Wirtschaftlichkeit der Handelsobjekte zu sichern. In sehr guten Lagen erscheint eine Überhitzung nicht ausgeschlossen, so dass die Nachhaltigkeit der Objekte in den nächsten Jahren zu prüfen ist.

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.

Bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts ist zu beachten, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragen werden können, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit denen übereinstimmt, für die Durchschnittswerte angegeben sind. Grundsätzlich sind dabei 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 allein i. d. R. nicht ausreichend. In diesem Fall wird empfohlen, ein Gutachten einzuholen oder von der Möglichkeit einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gebrauch zu machen.

Bei der Beurteilung der Aussagekraft der aufgeführten Daten ist der Stichprobenumfang zu beachten. 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 neunzigprozentige Stichproben zu Grunde. Dies bedeutet, dass eine Extremwertbereinigung vorgenommen wurde.** Durchschnittliche Kaufpreise werden gerundet angegeben. Teilweise stimmt die Summe von Teilbereichen nicht mit dem Wert der dargestellten Gesamtsumme überein. Diese Unstimmigkeiten werden durch 90 % Stichproben, Rundungen bzw. durch das Rechnen mit Nachkommastellen verursacht.

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.

Zur Bodenrichtwertermittlung klassifiziert der Gutachterausschuss die einzelnen Richtwertzonen. Diese Klassifizierung basiert auf der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der Lagewertigkeit. Die neue Darstellungsart der Bodenrichtwerte gemäß Musterrichtlinie zeigt die unterschiedlichen Qualitätsmerkmale des jeweiligen Bodenrichtwerts. Die Lageeinstufung dient dem Gutachterausschuss lediglich zur Selektion von vergleichbaren Zonen. Die Lagequalifizierung wird derzeit außerdem noch benötigt, um die Aussagen des Marktberichtes zuzuordnen. Insbesondere die Zuordnung der Bedarfswertungsparameter erfolgt über das Merkmal „Lage“; sie geht aus der dritten Ziffer der „Klammerzahl“ des Bodenrichtwertes hervor (siehe dazu Kapitel 3.8.1 Bodenrichtwerte, S. 28).

Die bewertungsrelevanten Grundstücksmarktdaten (Kapitel 3.8, ab S. 28) 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.

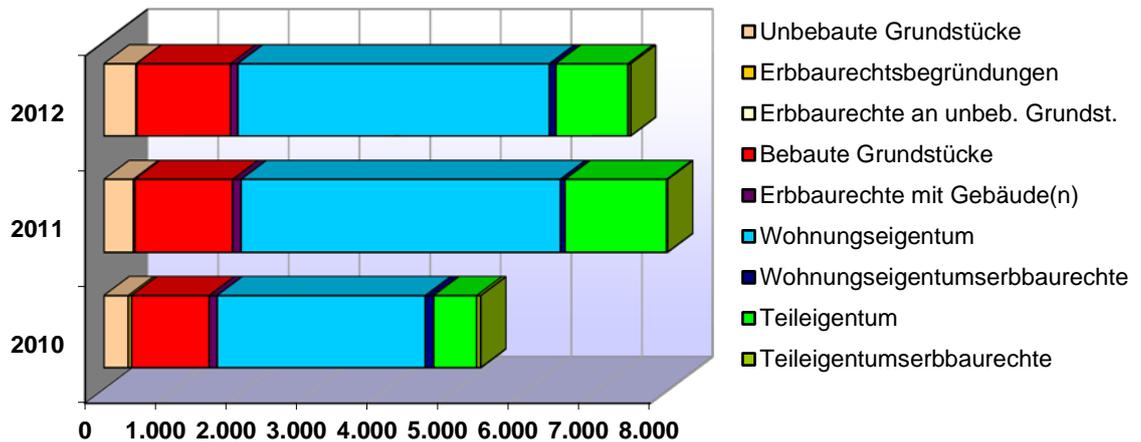
3.3 Umsätze

3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100% Stichprobe)

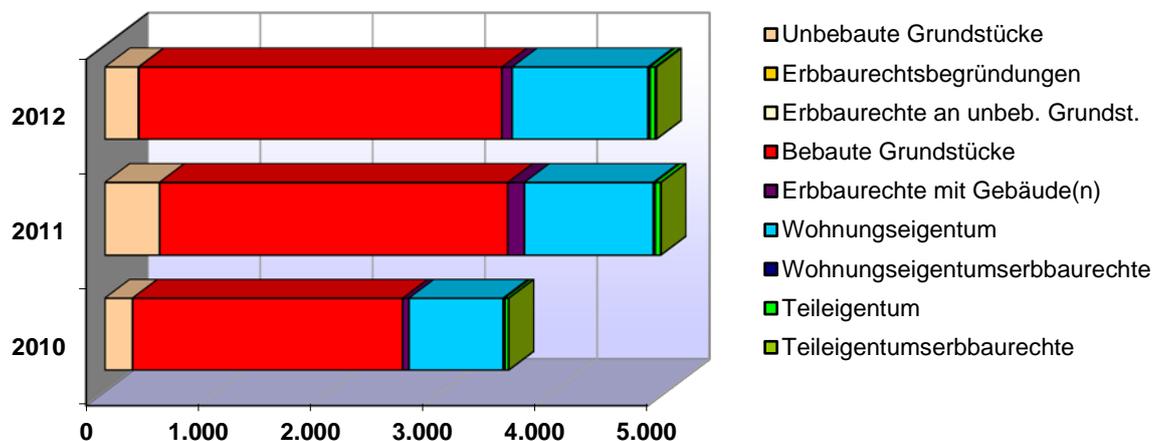
Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Unbebaute Grundstücke	413	417	455	246,5	486,9	299,1	119,1	87,1	88,0
Erbbaurechtsbegründungen	21	17	5	0,3	0,0	0,3	1,7	2,8	1,3
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	4	4	3	1,4	1,7	5,4	0,3	1,1	0,8
Bebaute Grundstücke	1.203	1.386	1.329	2.406,7	3.102,6	3.234,0	90,4	95,1	106,4
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	146	120	102	55,5	147,8	90,3	8,9	15,5	25,5
Wohnungseigentum	3.656	4.516	4.412	837,1	1.148,1	1.209,4	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	92	71	92	18,4	15,3	18,8	-*	-*	-*
Teileigentum	790	1.437	1.023	31,5	50,2	44,7	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	22	12	34	0,4	0,1	10,6	-*	-*	-*
Insgesamt	6.347	7.980	7.455	3.597,7	4.952,8	4.912,6	220,4	201,5	222,0

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

Anzahl Verträge



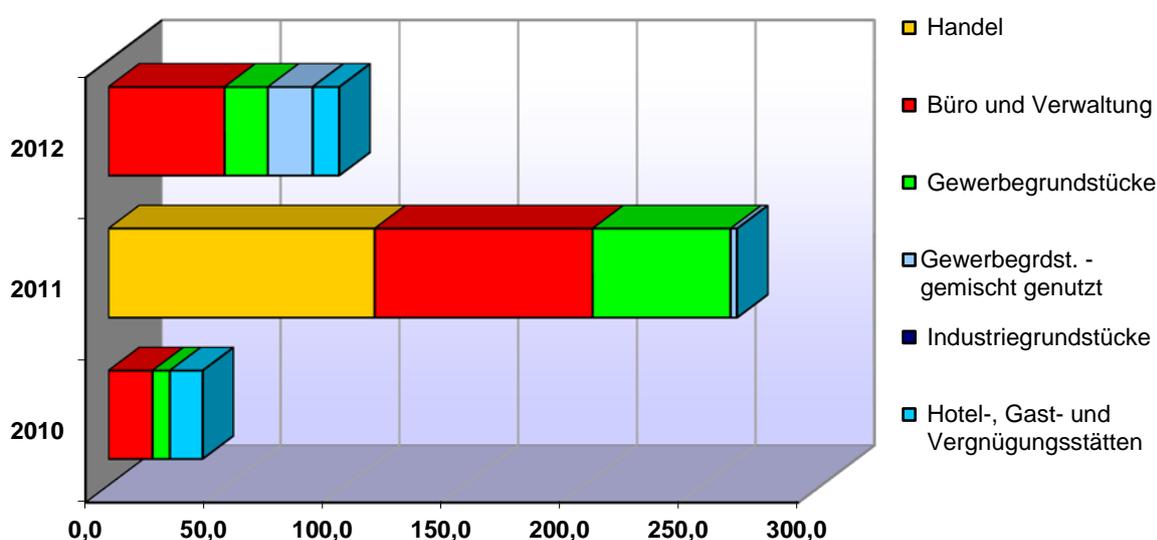
Umsatz [Mio. €]



3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien (alle Verträge, 100% Stichprobe)

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Handel	0	1	0	0,0	112,0	0,0	0,0	0,2	0,0
Büro und Verwaltung	9	16	11	18,6	91,7	48,9	3,8	6,9	12,8
Gewerbegrundstücke	19	27	14	7,2	58,2	18,2	4,6	27,6	6,1
Gewerbegrdst. - gemischt genutzt	1	2	5	0,1	2,7	18,7	0,0	0,2	1,6
Industriegrundstücke	1	0	1	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	3	0	1	13,7	0,0	11,0	0,6	0,0	0,2
Insgesamt	33	46	32	39,6	264,6	97,1	9,0	34,9	20,8

Unbebaute Gewerbegrundstücke – Umsatz [Mio. €]



3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien (alle Verträge, 100% Stichprobe)

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Einfamilienhausgrundstücke									
- freistehende Gebäude	43	39	43	11,4	8,4	11,0	2,0	1,8	1,9
- Doppelhaushälften	20	22	16	4,3	3,8	4,0	0,9	0,7	0,8
- Reihenendhäuser	10	19	11	1,4	2,0	1,3	1,8	0,5	0,3
- Reihenhäuser	38	26	25	31,9	10,7	9,0	9,2	1,9	2,3
- Sonstige	38	41	68	10,1	16,7	53,3	1,8	4,3	7,7
EFH Insgesamt	149	147	163	59,1	41,7	78,5	15,7	9,3	12,9
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	36	29	46	92,8	59,8	86,9	12,8	19,3	19,4
- Gemischte Nutzung	5	9	9	27,6	59,4	23,6	2,8	10,3	10,2
MFH Insgesamt	41	38	55	120,4	119,2	110,5	15,6	29,6	29,6

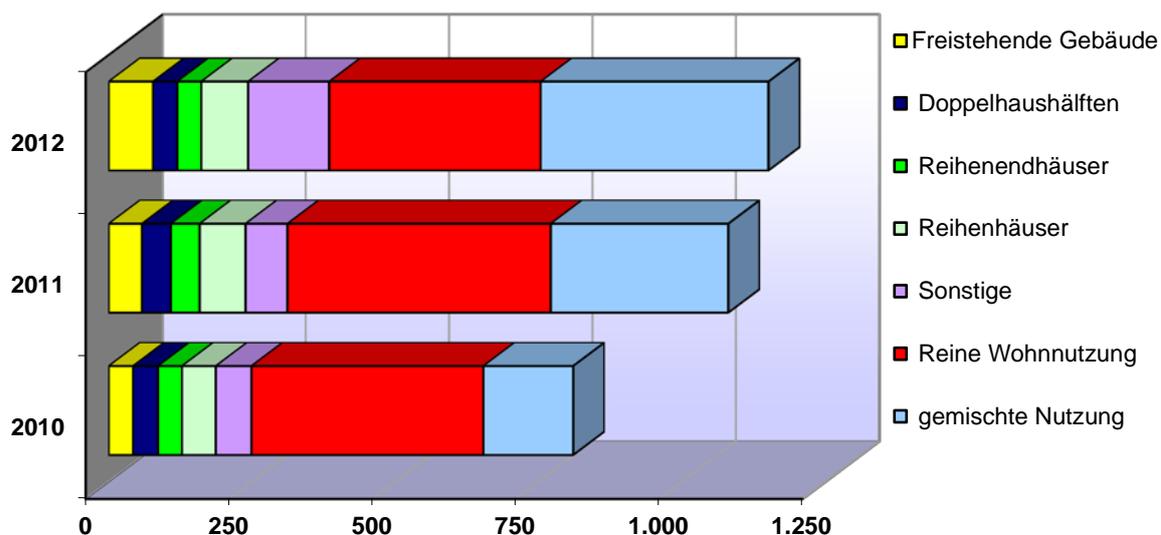
3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien (alle Verträge, 100% Stichprobe)

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Handel	12	11	5	140,5	165,5	180,0	2,3	1,3	2,1
Büro und Verwaltung	44	33	73	1.284,8	1.456,7	1.519,7	16,8	10,2	20,5
Gewerbegrundstücke	32	37	37	104,9	74,7	94,5	19,0	20,4	16,8
Gewerbegrundst. - gemischt genutzt	11	26	28	47,9	134,5	203,7	0,9	2,1	4,7
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	10	5	11	16,1	191,2	85,8	0,8	1,8	2,3
Insgesamt	109	112	154	1.594,1	2.022,6	2.083,7	39,8	35,8	46,4

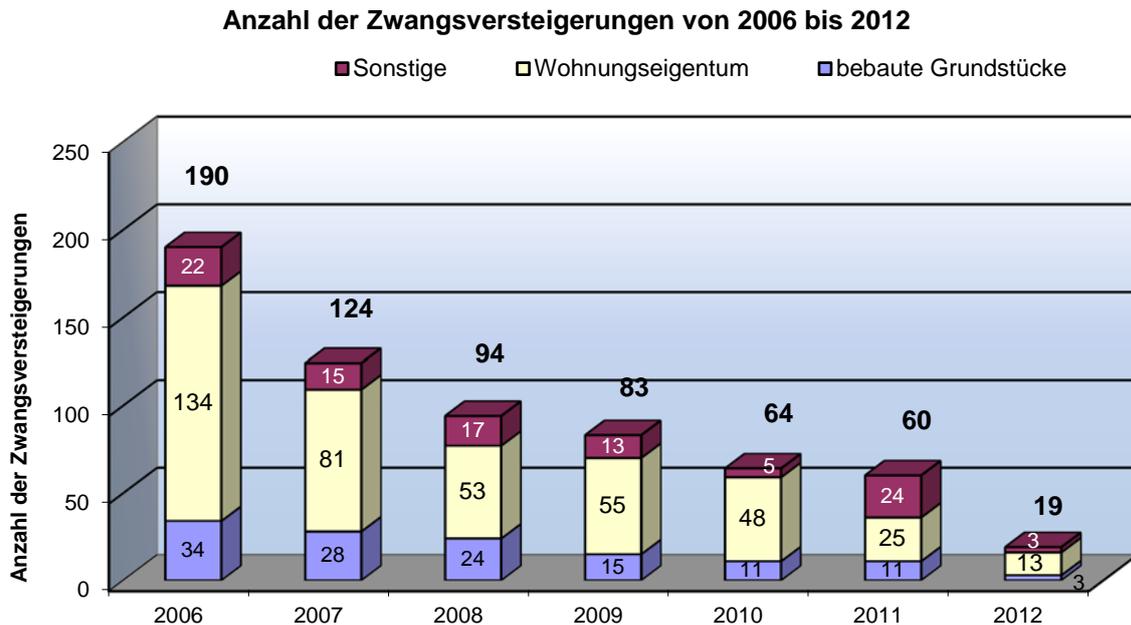
3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien (alle Verträge, 100% Stichprobe)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Einfamilienhausgrundstücke									
- Freistehende Gebäude	107	114	135	42,5	58,0	77,3	6,0	7,1	8,6
- Doppelhaushälften	131	142	106	43,6	50,5	42,4	4,2	4,9	3,6
- Reihenendhäuser	126	146	118	41,8	50,2	41,8	3,5	3,8	3,4
- Reihenhäuser	209	264	264	58,9	80,1	81,7	3,9	4,7	5,2
- Sonstige	131	140	130	65,1	73,0	141,4	6,4	9,2	9,6
EFH Insgesamt	704	806	753	251,9	311,7	384,6	24,0	29,7	30,4
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	314	325	273	404,4	459,1	368,7	21,4	19,3	19,4
- Gemischte Nutzung	76	143	149	156,3	309,3	397,0	5,2	10,3	10,2
MFH Insgesamt	390	468	422	560,6	768,4	765,7	26,6	29,6	29,6

Bebaute Wohnimmobilien – Umsatz [Mio. €]



3.3.6 Zwangsversteigerungen (Zwangsversteigerungen, 100% Stichprobe)



Niedrige Zinsen und ein großes Interesse an Wohnimmobilien zeigen sich auch in einem starken Rückgang von Zwangsversteigerungen. Wurden in 2006 noch rund 190 Objekte versteigert, kamen in 2012 nur noch 19 Immobilien unter den Hammer. Immer mehr gelingt es Immobilienbesitzern, ihr Haus oder ihre Wohnung vor einer Notveräußerung zu schützen und eine Zwangsversteigerung abzuwenden. Das hat mehrere Gründe.

Der wohl wichtigste Baustein bei der Immobilienfinanzierung ist ein sicheres Einkommen. Die relativ konstante Entwicklung der Arbeitslosenzahlen zeigt, dass die überwiegende Mehrheit der Menschen stabil im Beruf steht und den finanziellen Verpflichtungen nachkommen kann. Zudem bewegen sich Zinsen für Immobilienkredite weiterhin auf einem historischen Tief, so dass monatliche Belastungen durch Zins und Tilgung viel leichter getragen werden können, als dies in früheren Jahren der Fall war. Wer seine Immobilie veräußern muss oder möchte, stößt im Moment auf einen großen Interessentenkreis: Die Flucht in Sachwerte führt angesichts der unsicheren Finanzmärkte zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohneigentum. In Frankfurt wird dies verstärkt durch die demographische Entwicklung und den Trend zum „Leben in der Stadt“.

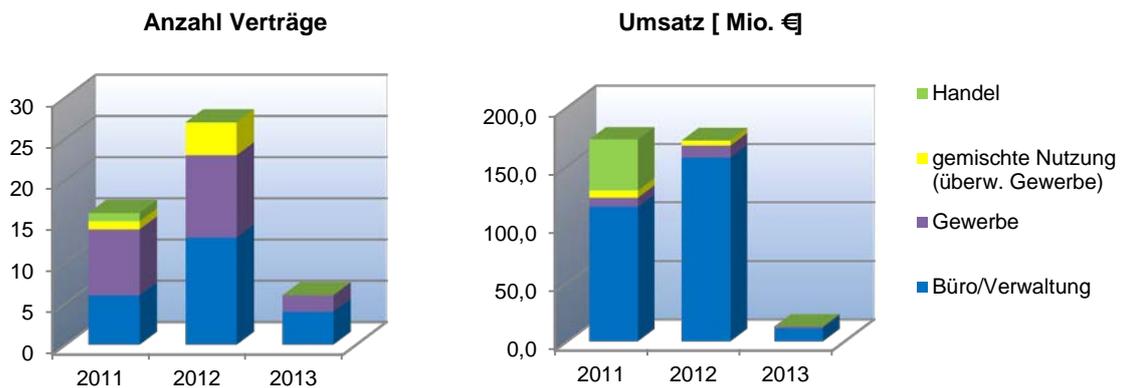
Der Rückgang der Zwangsversteigerung zeigt sich deutlich bei den Eigentumswohnungen. Die Anzahl sank von über 130 Wohnungen in 2006 auf 13 in 2012. Gleichzeitig schwindet aber auch die Möglichkeit, in einer Zwangsversteigerung Immobilien zum „Schnäppchenpreis“ zu bekommen. In den Jahren 2006 bis 2008 wurden Eigentumswohnungen noch ca. 30% unter ihrem Wert veräußert. Zuletzt näherten sich die Gebote den Verkehrswerten deutlich an und lagen 2011 und 2012 nur noch rd.15% darunter. Die teuerste Wohnung, die 2012 zwangsversteigert wurde, liegt in Eckenheim mit einem Gebot von knapp 200.000 €. Teure Wohnungen werden selten versteigert. In 2012 wurden nur 4 Objekte mit einem Wert über 100.000 € versteigert. Den größten Anteil der versteigerten Wohnungen bilden mit knapp 70 % Wohnungen bis zum Wert von 100.000 €, die ursprünglich als Kapitalanlagen erworben wurden. Versteigerungsgründe sind neben persönlichen Umständen auch die Zahlungsmoral der Mieter.

Ein- und Mehrfamilienhäuser wurden in 2011 nur zwei Mal (2006: 34 mal) versteigert. Im Gewerbesegment war lediglich ein Termin zu verzeichnen. Allerdings gibt es gerade im Bürobereich eine beachtliche Anzahl notleidender Objekte, bei denen die Eigentümer nicht nur mit Bilanzwerten sondern auch mit den Anschlussfinanzierungen Probleme haben.

3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2013 (alle Verträge, 100% Stichprobe)

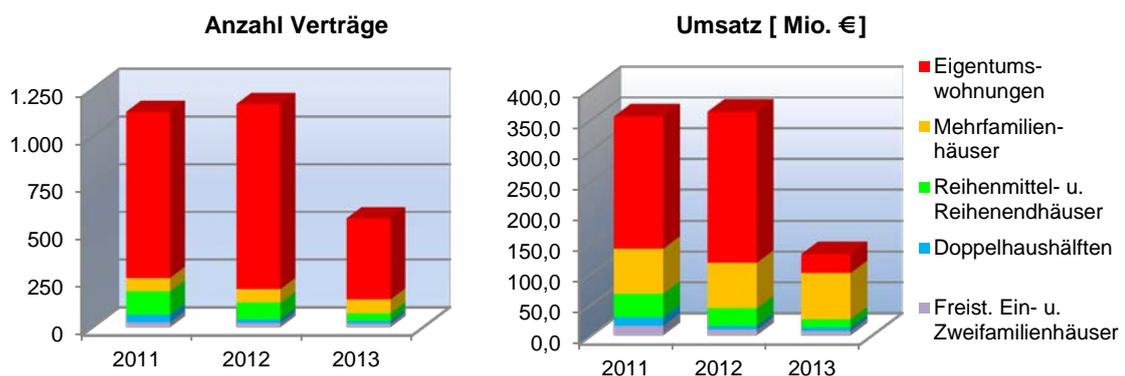
Im 1. Quartal 2013 ist der Geldumsatz im gewerblichen Bereich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um über 90 % zurückgegangen. Im Wohnungsmarkt haben sowohl die Zahl der Veräußerungen (- rd. 51 %) als auch das Umsatzvolumen (- rd. 63 %) die Vorjahreswerte unterschritten. Eine Ursache hierfür sind sicher die zum Jahresende 2012 vorgezogenen Beurkundungen aufgrund der Erhöhung der Grunderwerbssteuer. Zum anderen ist das Angebot an Immobilien derzeit knapp, da die Flucht in die Sachwerte bereits seit einiger Zeit andauert und somit bereits viele Immobilien vom Markt sind sowie neue Angebote den Markt nur zögerlich erreichen.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Büro/Verwaltung	6	13	4	114,9	157,1	11,1
Gewerbe	8	10	2	7,7	10,3	1,4
Gem. Nutzung (überw. Gewerbe)	1	4	0	6,2	4,5	0,0
Handel	1	0	0	43,8	0,0	0,0
Gesamtsumme	16	27	6	172,6	171,9	12,4

Bebaute Wohnimmobilien (jeweils 1. Quartal)

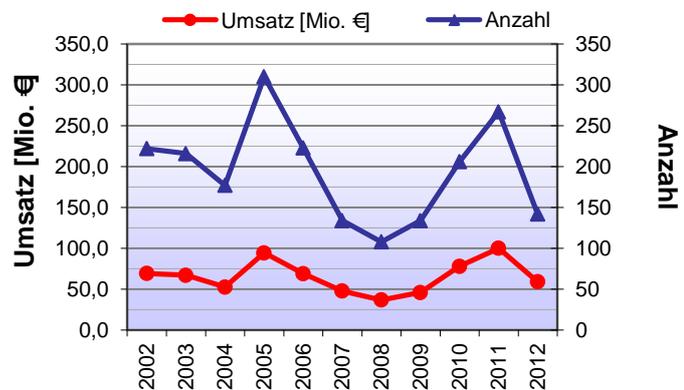


	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	25	20	18	15,1	8,7	6,8
Doppelhaushälften	40	20	14	14,0	6,6	5,8
Reihenmittel- u. Reihenendhäuser	122	87	40	38,3	28,4	13,4
(reine) Mehrfamilienhäuser	70	71	72	73,0	74,0	75,0
Eigentumswohnungen	872	972	426	214,6	244,9	30,9
Insgesamt	1.129	1.170	570	355,0	362,6	131,9

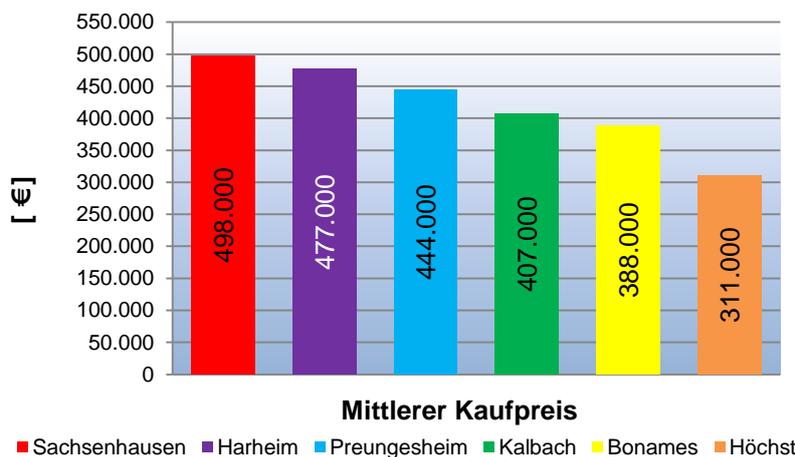
3.5 Bebaute Wohngrundstücke

3.5.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen (o. Erbbaurechte, 100% Stichprobe)

Jahr	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [m ²]	Ø Grundstücksgröße (m ²)
2002	222	69,4	48.467	218
2003	216	67,1	46.753	216
2004	177	52,7	35.848	203
2005	310	94,6	65.975	213
2006	223	69,1	51.030	208
2007	134	47,8	37.530	244
2008	108	37,0	25.666	234
2009	134	46,1	31.085	227
2010	206	78,0	48.615	236
2011	267	100,1	58.151	218
2012	142	59,2	32.170	227



3.5.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime (KV, 90% Stichprobe)

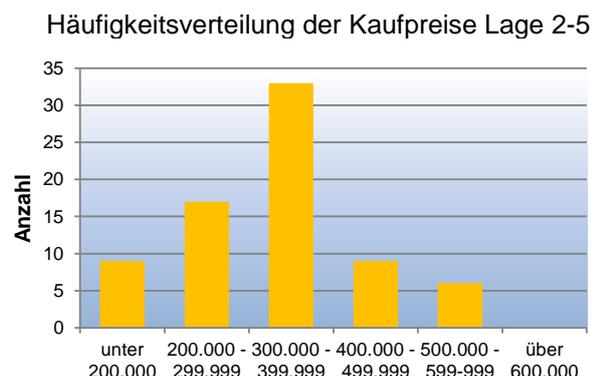
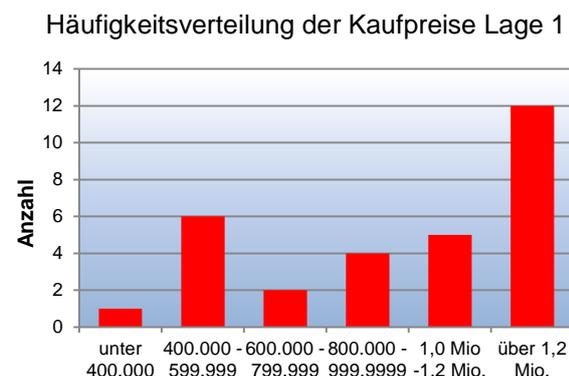


	Anzahl
Sachsenhausen	21
Harheim	11
Preungesheim	10
Kalbach	42
Bonames	21
Höchst	12
Sonstige	14

2012 wurden keine Neubaeigenheime auf Erbbaurechtsbasis verkauft.

3.5.3 Freistehende Einfamilienhäuser (KV, 90% Stichprobe)

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2012 in sehr guten Lagen (Lage 1, Lagebeschreibung s. unter 3.8.1, Seite 28) je nach Baujahr Kaufpreise zwischen rd. 390.000 € und 3,1 Mio. € erzielt (2011: rd. 305.000 – 2,1 Mio. €). In gehobenen bis sehr einfachen Lagen (Lage 2-5, Lagebeschreibung s. unter 3.8.1, Seite 28) schwankten die Preise zwischen rd. 125.000 € und 550.000 € (2011: rd.105.000 – 635.000 €) und lagen im Durchschnitt bei rd. 330.000 €.



3.5.4 Reihenendhäuser (KV, 90% Stichprobe)

3.5.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

Der Umsatz von Reihenendhäusern in sehr guten Lagen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. 2012 wurden 6 Transaktionen (2011: 4) beurkundet. Der Durchschnittspreis (überwiegend aus der Baujahresklasse „1950-1975“) lag bei rd. 380.000 €. Die Preise lagen zwischen 270.000 € und 480.000 € (Vorjahr, Ø 490.000 €, Preise von 425.000 € bis 560.000, überwiegend Neubauten).

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

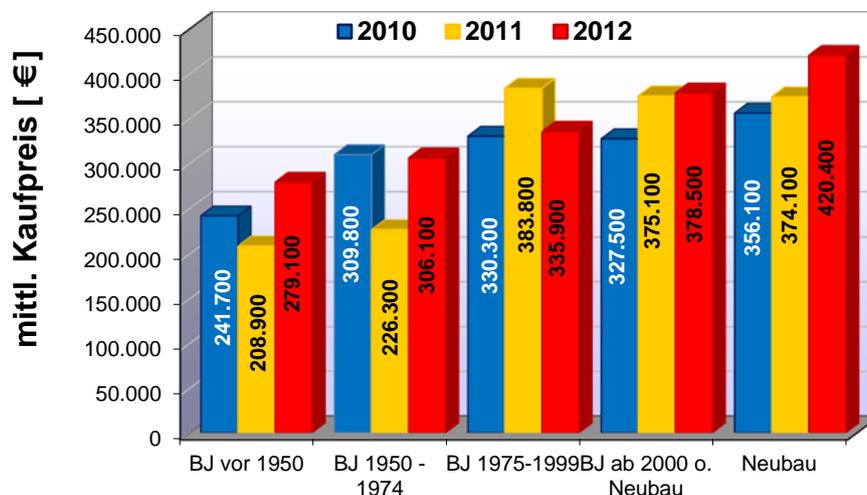
Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Alle Baujahre				
2010	67	333.800	209.000	457.000
2011	96	350.000	190.000	502.100
2012	74	379.400	230.000	480.000
Baujahr vor 1950				
2010	6	241.700	140.000	350.000
2011	6	208.900	126.500	303.000
2012	4	279.100	156.500	545.000
Baujahr 1950 - 1974				
2010	11	309.800	209.000	399.000
2011	18	226.300	125.000	330.000
2012	20	306.100	199.000	408.300
Baujahr 1975 - 1999				
2010	9	330.300	260.000	428.000
2011	5	383.800	314.000	485.000
2012	9	335.900	270.000	437.000
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten				
2010	8	327.500	224.000	432.500
2011	11	375.100	320.000	454.800
2012	8	378.500	259.200	480.000
Neubauten				
2010	33	356.100	252.000	457.000
2011	60	374.100	256.000	502.100
2012	37	420.400	349.000	479.500

Die Zahl der Transaktionen von Reihenendhäusern in der gehobenen bis sehr einfachen Lage ging 2012 gegenüber dem Vorjahr um rd. 23 % zurück, liegt aber immer noch rd. 10 % höher als 2010.

Hinsichtlich der Preise ist bei Reihenendhäusern der Baujahre „vor 1950“ und „1950-1974“ eine rd. 35 %ige Steigerung, bei Neubauten eine rd. 12 %ige Preissteigerung zu verzeichnen; Preise für Reihenendhäuser der Baujahre „ab 2000 ohne Neubauten“ blieben stabil. Rd. 13 % Preiseinbußen verzeichnete die Baujahresklasse „1975-1999“. Generell ist allerdings ist zu beachten, dass die Stichproben teilweise relativ klein sind.

Bei Reihenendhäusern werden (wie auch bei Doppelhäusern) vor allem individuelle Wohnformen nachgefragt. Die Vermarktungsmöglichkeiten einer größeren Anzahl Häuser eines Standardbautyps sind bereits seit einigen Jahren nicht mehr gegeben.

Während 2011 rd. 35 % der Transaktionen von Neubauten aus Kalbach stammten, waren es 2012 knapp 60 %. Die Preise stammen überwiegend aus der mittleren Lage. Reihenendhäuser in gehobener Lage wurden 2012 nicht veräußert.



3.5.5 Reihemittelhäuser (KV, 90% Stichprobe)

3.5.5.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Im Jahr 2012 wurden 16 Reihemittelhäuser in sehr guter Lage verkauft. Rund 44 % der Veräußerungen (7 Stück, in den Baujahrsklassen „1955-1974“ und „1975-1999“) sind in Sachsenhausen angesiedelt. Der Durchschnittspreis liegt hier bei rd. 370.000 € (von 280.000 bis 460.000 €). Die Preise der verbleibenden 9 Verkäufe (Baujahresklassen „vor 1950“, „1950-1974“, „1975-2000“) reichen von 200.000 € bis 400.000 € und weisen einen mittleren Kaufpreis von rd. 260.000 € auf.

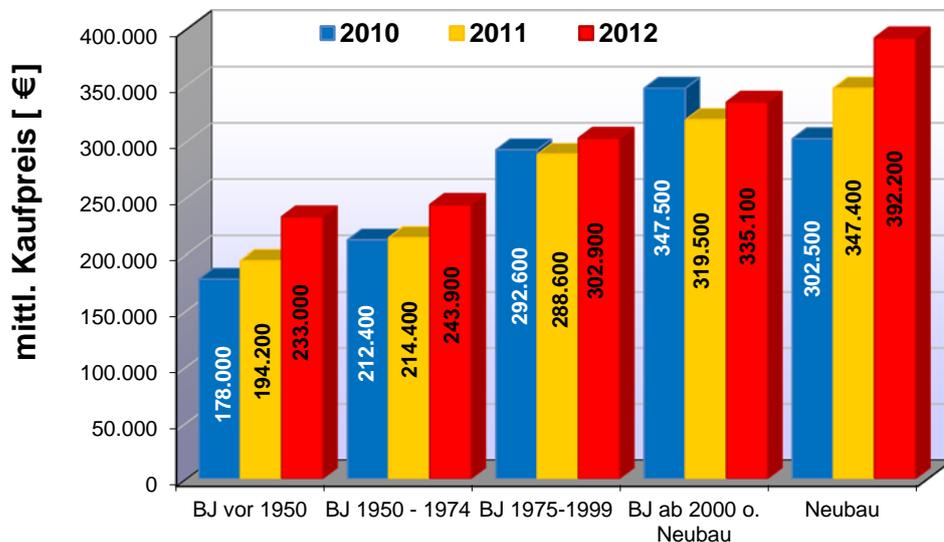
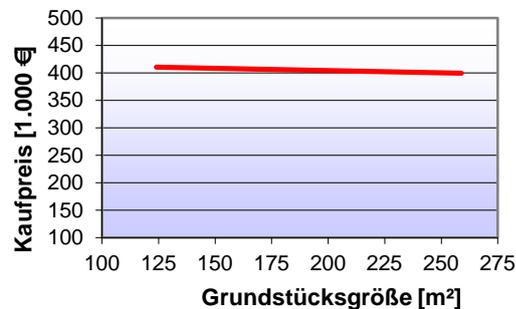
3.5.5.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Alle Baujahre				
2010	155	263.200	130.000	405.000
2011	211	300.700	150.000	452.000
2012	190	318.100	160.000	475.000
Baujahr vor 1950				
2010	30	178.000	110.000	270.000
2011	40	194.200	120.000	336.000
2012	28	233.000	135.000	320.000
Baujahr 1950 – 1974				
2010	31	212.400	150.000	300.000
2011	35	214.400	125.000	330.000
2012	49	243.900	122.100	355.000
Baujahr 1975 – 1999				
2010	19	292.600	200.000	380.000
2011	14	288.600	200.000	396.000
2012	30	302.900	236.200	417.500
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten				
2010	7	347.500	270.000	439.000
2011	23	319.500	235.000	420.000
2012	20	335.100	235.000	427.500
Neubauten				
2010	70	302.500	225.000	422.000
2011	98	347.400	267.000	452.000
2012	62	392.200	306.000	475.000

Im Jahr 2012 stiegen die Preise für Reihemittelhäuser in allen Baujahresklassen: für Neubauten wurde rd. 13 % mehr gezahlt, bei Reihemittelhäusern mit Baujahr „vor 1950“ rd. 20 % mehr, in der Baujahresklasse „1950-1974“ rd. 14 % mehr und bei Reihemittelhäusern der Baujahre „1975-1999“ sowie „ab 2000 ohne Neubauten“ immerhin knapp 5 % mehr.

Der Preis von Reihemittelhäusern wird i. d. R. unmittelbar von der Grundstücksgröße beeinflusst. Im Jahr 2012 war das durchschnittliche Grundstück eines Reihemittelhauses rd. 190 m² groß (2011 ca. 175 m², 2009 und 2010 ca. 180 m²). Der Einfluss der Grundstücksgröße ist allerdings kaum wahrnehmbar

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



3.5.6 Geschosswohnungsbau

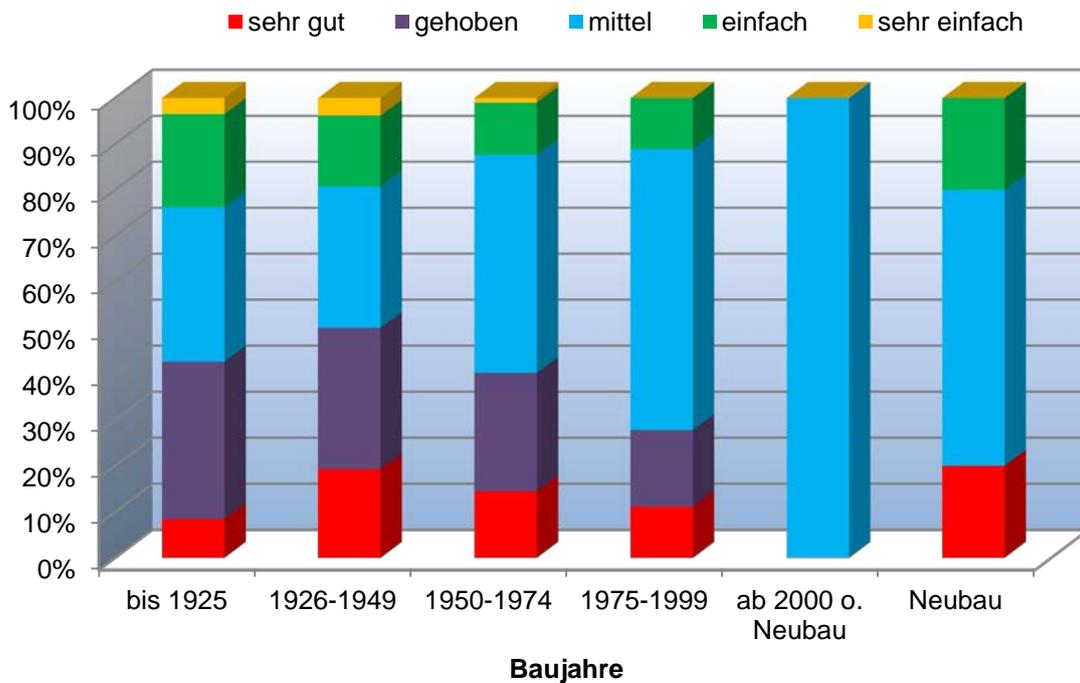
(Umsatz: alle Verträge, 100 % Stichprobe, Preise: KV, 90% Stichprobe)

Im Jahr 2012 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen) insgesamt 422 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 765,7 Mio. € getätigt. Damit gingen die Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 10 % zurück (2011: 468 Veräußerungen). Das Umsatzvolumen blieb hingegen stabil (2011: 768,4 Mio. €).

Den größten Teil der Transaktionen stellen Gebäude aus der Gründerzeit (Baujahr bis 1925) dar. Diese Gebäude wechselten in 2012 im Mittel für rd. 1,0 Mio. € den Eigentümer; Vorkriegsbauten (Baujahr 1926 bis 1949) erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 0,9 Mio. €, Nachkriegsbauten (Baujahr 1950 bis 1974) wurden im Durchschnitt für rd. 1,4 Mio. € verkauft. Es wurden lediglich vier Neubauobjekte veräußert. Der Kaufpreis lag bei durchschnittlich rd. 9 Mio. €.

Die stabile Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt aufgrund der positiven demographischen Entwicklung als stabil und risikoarm angesehen werden. Ankäufe werden 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 2012 nach Lagen



Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nahmen von 2011 auf 2012 um ca. 50 % ab. Insgesamt wurden in 2011 (650 WE) und 2012 (350 WE) ca. 1.000 Wohnungen umgewandelt. Obwohl auch im Nordend die Umwandlungszahlen rückläufig sind, weist das Nordend mit 100 umgewandelten Einheiten noch die höchsten Fallzahlen auf. In 2013 waren lediglich in Sachsenhausen mit 65 Einheiten beachtliche Steigerungen der Umwandlungszahlen zu verzeichnen.

Vor allem in dezentralen Lagen ging die Umwandlung stark zurück. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass Investoren feststellen mussten, dass das Bevölkerungswachstum und die Flucht in die Sachwerte zwar zunimmt, dennoch der Nachfragedruck vor allem in innenstadtnahen Lagen besteht. In besseren Lagen ist der Rückgang der Verkaufs- und Umwandlungszahlen hauptsächlich auf die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zurückzuführen. Die schnelle Verkäuflichkeit des Wohneigentums und der zu erwartenden Gewinn trotz evtl. hoher Investitionskosten sowohl durch den Ankauf als auch durch die Modernisierung sind die entscheidenden Motive für die Umwandlung eines Mehrfamilienhauses.

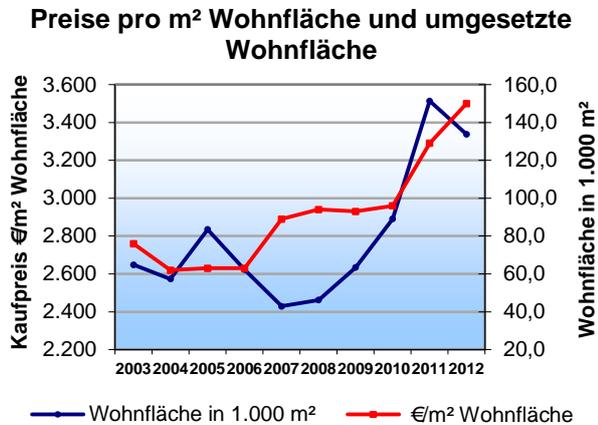
3.6 Wohnungs- und Teileigentum

3.6.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen

(alle Verträge, 100% Stichprobe, inkl. Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

Jahr	Anzahl*	Umsatz in Mio. €	Wohnfläche in m ²	€/m ² Wohnfläche
2003	725	180,5	64.877	2.760
2004	620	152,9	57.358	2.620
2005	902	221,9	83.498	2.630
2006	643	165,7	62.270	2.630
2007	382	129,4	42.979	2.890
2008	408	155,5	46.247	2.940
2009	517	202,2	63.407	2.930
2010	778	287,2	89.058	2.960
2011	1.482	540,2	151.348	3.290
2012	1.223	504,7	133.739	3.500

* aus 90%-Stichprobe



3.6.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

(KV, 90% Stichprobe, o. Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

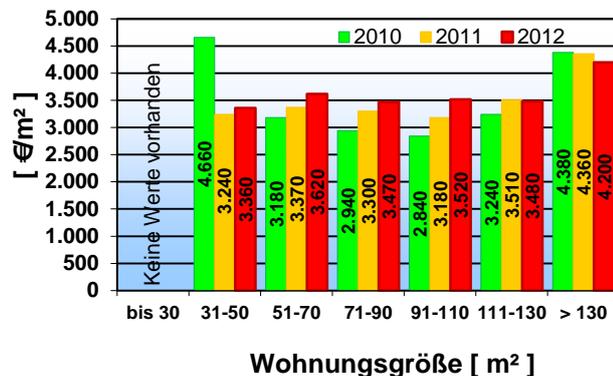
Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Wohnungsgröße bis 30 m²				
2010	0	-	-	-
2011	2	..	..	..
2012	0	-	-	-
Wohnungsgröße 31 - 50 m²				
2010	6	4.660	2.340	7.500
2011	99	3.240	2.900	3.500
2012	60	3.360	2.870	4.080
Wohnungsgröße 51 - 70 m²				
2010	97	3.180	2.520	4.190
2011	290	3.370	2.870	3.930
2012	184	3.620	2.970	4.410
Wohnungsgröße 71 - 90 m²				
2010	182	2.940	2.200	3.790
2011	298	3.300	2.430	4.260
2012	252	3.470	2.730	4.260
Wohnungsgröße 91 - 110 m²				
2010	165	2.840	2.020	3.890
2011	273	3.180	2.340	4.150
2012	304	3.520	2.670	4.450
Wohnungsgröße 111 - 130 m²				
2010	82	3.240	2.300	4.490
2011	177	3.510	2.470	4.660
2012	143	3.480	2.670	4.910
Wohnungsgröße über 130 m²				
2010	74	4.380	2.920	5.980
2011	101	4.360	2.130	7.440
2012	79	4.200	2.720	6.300

In Frankfurt zeigt sich nach wie vor die Besonderheit, dass große Wohnungen (über 130 m²) die höchsten Quadratmeterpreise erzielen. 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 überwiegend in sehr guten und gehobenen Wohnlagen veräußert.

Während 2011 in allen Klassen deutliche Steigerungen der Verkaufszahlen zu verzeichnen waren, nahmen 2012 nur Transaktionen der Klasse 91-110 m² um rd. 11 % zu. Die Preise für Wohnungen der Größen 111-130 m² und über 130 m² blieben stabil. In den übrigen Segmenten stiegen die Preise um bis zu 11 %. Preise.

Die durchschnittliche Größe aller Neubauwohnungen in Frankfurt liegt nach Jahren des deutlichen Wachstums (2009 rd. 100 m², 2010 rd. 96 m²) 2012 mit rd. 90 m² leicht über dem Niveau des Vorjahres (rd. 82 m²).

Mittlerer Kaufpreis nach Wohnungsgröße



3.6.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

(KV, 90% Stichprobe, o. Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

Grundbuchbezirke	Jahr	Baujahr									
		vor 1950		1950 - 1974		1975 - 1999		ab 2000 o. Neubauten		Neubauten	
		Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Alt-/Innenstadt, Bahnhof-/Gutleut-/Gallusviertel											
1, 9, 15 u. 16	2011	32	2.320	29	1.640	5	1.730	27	2.820	625	3.300
	2012	11	2.450	22	1.750	3	1.800	34	3.000	501	3.570
Westend											
10, 11 u. 17-19	2011	35	4.300	63	3.450	26	3.800	9	5.010	35	6.620
	2012	32	5.130	59	3.880	27	4.000	6	4.230	16	6.920
Nordend, Ostend											
12-14 u. 20-25	2011	156	3.340	181	2.230	14	2.920	20	3.850	126	3.760
	2012	141	3.530	148	2.600	10	3.580	10	3.810	48	3.560
Riederwald, Fechenheim											
26 u. 51	2011	8	1.680	50	1.420	13	1.340	0	-	0	-
	2012	5	1.680	32	1.390	16	2.000	0	-	16	2.980
Bornheim											
27-29	2011	44	2.510	44	1.810	7	2.700	3	3.140	4	3.750
	2012	30	2.960	39	1.840	4	2.560	5	3.300	0	-
Sachsenhausen, Westhafen											
30-33 u. 70	2011	59	3.070	85	1.820	52	2.230	71	4.050	74	3.670
	2012	54	3.480	82	1.780	53	2.570	108	3.920	120	4.190
Bockenheim											
34	2011	49	2.460	21	2.250	28	1.790	5	3.140	20	3.230
	2012	45	2.660	16	2.230	24	3.040	8	3.660	21	3.780
Niederrad, Schwanheim											
37 u. 53	2011	8	1.780	99	1.420	20	2.080	3	3.830	8	3.000
	2012	7	2.140	90	1.600	27	2.240	3	2.470	7	3.610
Oberrad											
38	2011	0	-	30	1.280	13	1.890	2	..	0	-
	2012	0	-	29	1.450	14	1.790	0	-	8	2.220
Seckbach, Bergen-Enkheim											
39 u. 68	2011	3	1.630	17	1.730	10	2.310	9	2.490	9	3.040
	2012	3	1.850	23	1.750	22	2.500	7	2.890	11	3.590
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel											
40-43 u. 48	2011	12	1.920	86	1.660	21	1.970	4	2.700	17	2.940
	2012	8	2.170	131	1.710	25	2.170	6	2.890	30	2.920
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim											
44-47	2011	33	2.480	164	1.850	27	2.380	14	2.740	48	3.370
	2012	34	2.340	173	1.930	19	2.720	24	3.260	37	3.450
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach											
49, 50 u. 64-67	2011	0	-	37	1.180	28	1.750	18	2.770	215	3.150
	2012	0	-	78	1.240	32	1.870	18	2.870	206	3.320
Griesheim, Nied											
54 u. 56	2011	3	1.040	83	1.290	7	2.020	2	..	26	2.820
	2012	2	..	97	1.340	18	2.150	4	2.550	17	2.830
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim											
57 u. 60-63	2011	12	1.430	42	1.470	26	1.360	0	-	0	-
	2012	31	3.090	63	1.580	40	1.370	4	2.030	2	..

2012 stiegen die Verkaufszahlen im gehobenen Preissegment erneut (plus rd. 37 %). Der Anteil der Veräußerungen von Eigentumswohnungen über 5.000 €/m² lag mit 185 Fällen (inkl. Sondertypen, 144 Fälle ohne Sondertypen) bei knapp 5% der Transaktionen. Rd. 81 % dieser Wohnungen wurden in den Lagen Westend, Nordend und Sachsenhausen verkauft. Bei Kaufpreisen ab 5.000 €/m² liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße 2012 bei rd. 128 m², bei Preisen zwischen 3.500 und 5.000 €/m² beträgt sie rd. 93 m².

Die mit Abstand teuersten Neubauwohnungen wurden 2012 mit Ø rd. 6.900 €/m² im Westend veräußert. Im Vergleich zu 2011 stieg der durchschnittliche Preis in dieser Lage um knapp 5%. Kaufpreise von über 4.000 €/m² wurden insbesondere im Westend (in allen Baujahresklassen), in Sachsenhausen in allen Baujahresklassen außer der Klasse „1950-1974“ sowie bei den Neubauten in Bockenheim, Nordend, Bahnhofsviertel, Ginnheim und Kalbach gezahlt. In vergangenen Jahren zeigten manche Großanlagen (mehr als 100 Wohneinheiten pro Objekt) einen Preisrückgang. Im Jahr 2010 kehrte sich dieser Trend um; auch bei Großanlagen war eine leichte Preissteigerung zu verzeichnen. Diese Entwicklung hielt 2012 an.

3.6.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

(KV, 90 % Stichprobe, o. Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

Baujahr/Mietstatus	2010		2011		2012	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Baujahr vor 1950	439	2.640	461	2.850	413	3.170
- hiervon vermietet	115	2.220	125	2.410	127	2.720
- hiervon unvermietet	319	2.830	321	3.060	279	3.430
- Mietstatus unbekannt	3	2.240	6	1.730	0	-
Baujahr 1950-1974	953	1.640	1.058	1.740	1.110	1.790
- hiervon vermietet	280	1.660	347	1.560	381	1.580
- hiervon unvermietet	644	1.640	691	1.840	720	1.910
- Mietstatus unbekannt	12	1.470	8	2.060	0	-
Baujahr 1975-1999	325	2.080	297	2.060	317	2.350
- hiervon vermietet	66	1.660	80	2.110	86	2.360
- hiervon unvermietet	255	2.130	207	2.060	232	2.340
- Mietstatus unbekannt	12	2.410	6	1.830	0	-
Baujahr ab 2000 ohne Neubau	237	3.120	190	3.470	234	3.460
- hiervon vermietet	24	3.460	48	3.540	67	3.580
- hiervon unvermietet	206	3.090	137	3.450	167	3.400
- Mietstatus unbekannt	5	2.830	5	3.300	0	-
Neubauten	569	3.150	1251	3.340	1.038	3.540
- hiervon vermietet	1	..	177	3.290	16	3.440
- hiervon unvermietet	567	3.150	1.063	3.360	1.021	3.540
- Mietstatus unbekannt	1	..	5	3.250	0	-

Der Anteil vermieteter Neubauwohnungen normalisierte sich 2012 (2011 aufgrund vieler Veräußerungen in einem Objekt bei rd. 15 %). Die Preise stiegen in allen Kategorien um rd. 5 %.

Für vermietete Wohnungen der Baujahre ab 2000 ohne Neubau wurden 2012 wie schon in den Vorjahren höhere Preise gezahlt als für unvermietete Objekte. Der Grund hierfür liegt in dem hohen Anteil an Verkäufen vermieteter Wohnungen in hochwertigen Lagen.

Wohnungen der Baujahre „1950-1974“ bzw. „1975-1999“ erzielen auffällig niedrige Preise, befinden sich aber häufig in großen Anlagen und dienen primär als Anlageobjekt. Trotz Problemen in der Mieterstruktur kam es 2012 zu Preissteigerungen von rd. 14 %. Die stärksten Preissteigerungen verzeichneten die Baujahresklassen „vor 1950“ sowie „1975-1999“ mit rd. 11-14 %.

3.6.5 Umwandlungen

Die Umwandlung von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen findet überwiegend in innenstadtnahen Lagen statt, da insbesondere 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 und das Angebot an zur Umwandlung geeigneten Objekten begrenzt ist, fällt das Interesse der „Umwandler“ zunehmend auf die angrenzenden Gebiete wie Bockenheim und das Gallus. Ungebrochen ist die Nachfrage nach Wohnlagen am Fluss und nach Stilaltbauten. Aufgrund des begrenzten Angebots wurden hierfür zum Teil Kaufpreise über 7.000 €/m² 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 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Entmietungsprobleme führen zu einem höheren Risiko und erfordern eine höhere Gewinnkalkulation. Bei den „Umwandlern“ sind vor allem Objekte mit 8-12 Wohneinheiten beliebt. Die von den Investoren z. T. durchgeführten vollständigen Modernisierungen (Luxussanierungen) führen aber auch zu Mieterverdrängungen und einer Segregation der Bevölkerung. In Einzelfällen wäre es für den Investor wirtschaftlicher, die Immobilie abzureißen und neu zu bauen. Dies scheitert aber oft an den erforderlichen nachbarschaftlichen Genehmigungen.

3.6.5.1 Erstverkauf aus Wohnungseigentumsobjekten (alle Baujahre)

(KV, 90 % Stichprobe, mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2010	1.062	2.860	1.310	4.660	96	42	159
2011	1.473	3.290	1.980	4.810	89	36	152
2012	1.220	3.510	2.280	4.860	92	46	145

3.6.5.2 Erstverkauf aus Umwandlung (nach Baujahresklassen)

(KV, 90 % Stichprobe, mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

Baujahre vor 1950

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2010	303	2.860	1.180	4.910	89	14	178
2011	341	3.160	1.280	5.100	93	32	181
2012	240	3.200	1.140	5.480	81	28	172

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2010	493	1.720	890	3.010	63	27	107
2011	586	1.830	650	3.710	69	26	124
2012	553	1.890	680	3.920	69	29	118

Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2010	36	1.840	830	3.490	93	49	161
2011	18	1.670	890	2.310	69	40	117
2012	26	2.500	1.790	2.880	78	30	161

Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2010	2	..	..	..	..	..	..
2011	38	4.120	3.510	4.720	77	59	107
2012	65	3.870	3.240	4.620	78	54	112

3.6.5.3 Weiterverkauf (nach Baujahresklassen)

(KV, 90 % Stichprobe, mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

Baujahre vor 1950

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2010	243	2.730	1.220	4.500	78	26	140
2011	252	2.800	1.020	4.850	73	23	139
2012	266	3.200	1.270	5.480	73	27	153

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2010	451	1.570	550	2.900	59	23	101
2011	465	1.710	580	3.110	60	22	105
2012	549	1.740	580	3.240	62	24	103

Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2010	296	2.210	1.060	3.440	76	30	133
2011	310	2.260	870	3.900	73	33	120
2012	309	2.390	940	4.010	73	33	118

Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2010	106	2.800	1.480	4.220	84	32	137
2011	115	3.080	1.730	4.810	84	40	141
2012	166	3.180	1.720	5.000	85	30	145

3.6.6 Teileigentum (KV, 90% Stichprobe)

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. Ein vorhandener Stellplatz hat, auch wenn er vom Kaufpreis der Wohnung inkl. Stellplatz in Abzug gebracht wird, einen zusätzlichen werterhöhenden Einfluss auf die Wohnung.

Tiefgaragenplätze	2011		2012	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	1.001	18.000	604	16.800
Innenstadt (Bezirke 1-33)	664	19.200	253	16.900
Restliches Stadtgebiet	307	15.400	331	16.500

Garagen	2011		2012	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	36	11.000	36	11.600
Innenstadt (Bezirke 1-33)	20	14.500	21	14.100
Restliches Stadtgebiet	19	6.800	16	9.100

3.6.6.2 Läden, Lager, Büronutzung

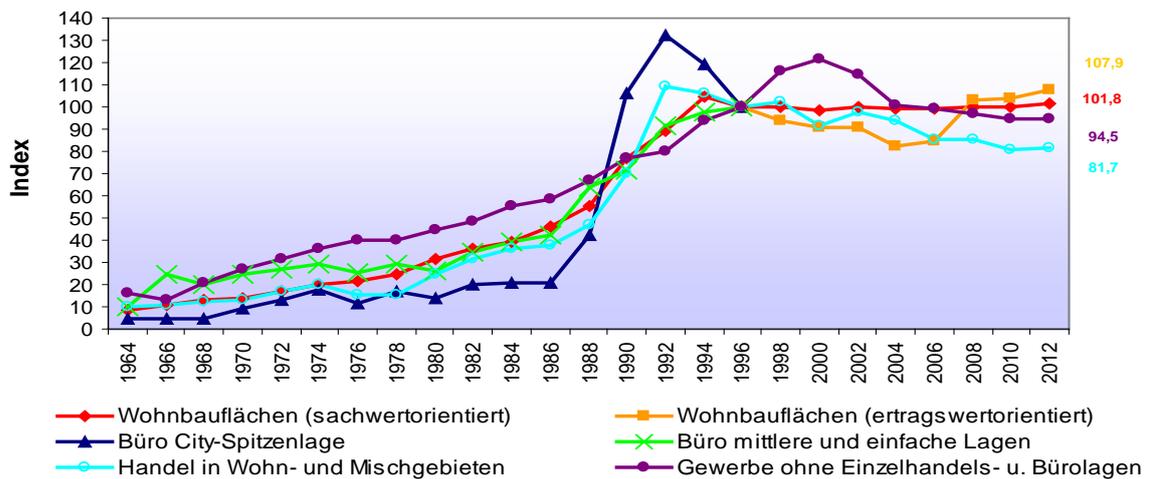
Aussagen über Teileigentum mit Laden-, Lager-, Büronutzung, etc. können in diesem Bericht nicht aufgeführt werden, da die Kaufpreise je m² Nutzfläche zu stark schwanken. Zudem wird in den Kaufverträgen oft nur die Nutzfläche aufgeführt, was z. B. bei der Beurteilung eines Ladens zu sehr großen Schwierigkeiten führt:

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

3.7 Bodenpreisindices

Die Bodenpreisindices werden, nach den Nutzungsarten unterschieden, 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 seitdem die Bodenpreisentwicklung für Bürogrundstücke als Bodeneckwertentwicklung dargestellt. Bei den Bodeneckwerten handelt es sich um mittlere Bodenrichtwerte für bestimmte Nutzungsarten und Lagen. Die Bodeneckwerte können vom individuellen Bodenrichtwert erheblich abweichen.

	Wohnbauflächen (sachwertorientiert)	Wohnbauflächen (ertragswertorientiert)	Handel in Wohn- und Mischgebieten	Gewerbe ohne Einzelhandels- u. Bürolagen
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	99,7	93,9	102,4	116,5
2000	98,6	90,8	91,5	121,3
2002	99,8	90,8	98,1	115,0
2004	98,9	82,5	93,8	100,9
2006	99,0	84,3	85,7	99,6
2008	99,7	103,3	85,7	96,7
2010	100,1	104,1	80,4	95,7
2012	101,8	107,9	81,7	94,5



Stichtag: jeweils 01. Januar des angegebenen Jahres, Währungsbasis: €

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
2012	59,5	46,9	41,9	39,1
2013	62,9	46,9	41,9	39,1

3.8 Wertrelevante Daten

3.8.1 Bodenrichtwerte mit Lageklassifizierung

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

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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 der Richtwertkarte hergeleitet werden.

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

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

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

Bodenrichtwerte werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt.

Lagen

Bei der Darstellung der Bodenrichtwerte geht aus der Zonennummer die Lage hervor (siehe auch Kapitel 3.2, S. 12). 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 wieder. Je nach Beurteilung der Infrastruktur, der Wohnumfeldbegrünung, der Immissionssituation, der verkehrlichen Anbindung etc. ist der jeweilige Erwerber bereit, einen bestimmten Kaufpreis zu bezahlen.

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

Die aktuellen Bodenrichtwerte sind kostenlos im Internet einsehbar unter:
www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Internet-Stadtplan: Bodenrichtwerte 2012

Weitere Möglichkeiten zum Erhalt von Bodenrichtwerten siehe auch Kapitel 5.3 (Seite 72).

3.8.2 Anpassung von Bodenrichtwerten durch Umrechnungskoeffizienten

3.8.2.1 Geschosswohnungsbau

Bei den ertragswertorientierten Liegenschaften zeigt sich beim Bodenrichtwert eine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl: Je mehr gebaut werden kann, desto höher sind die Erträge und desto höher ist auch der Bodenwert. Die Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau in Frankfurt wurden durch statistische Analysen der Kaufpreissammlung 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 im 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,	1,000	1,055	1,111	1,167	1,223	1,278	1,334	1,389	1,444	1,499
2,	1,552	1,606	1,658	1,710	1,761	1,810	1,859	1,906	1,952	1,996
3,	2,039	..	..	..	..	..	..	..	..	..

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 als 2,5 ist zu beachten, dass bei zu intensiver Bebauung die Wohnqualität abnehmen kann.

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

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

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

Diese Anwendung entspricht auch der bundesweiten Regelung über die Einführung der wertrelevanten GFZ (WGFZ). Es kann hierbei zu Abweichungen von den GFZ-Festsetzungen in den Bebauungsplänen sowie von GFZ-Nachweisen in Bauanträgen kommen.

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 einer Hochhausbebauung mit einer Geschossflächenzahl über 5,0 sorgen erhöhte Baukosten und eine Verringerung des Verhältnisses von Nutzfläche zur Bruttogeschossfläche für eine 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 Umrechnung (parabelförmig) in der jeweiligen Miethöhe liegt. In nicht so guten Bürolagen endet die Steigung der dort dargestellten Parabel wesentlich eher.

3.8.2.3 Eigenheimnutzung

Im Sektor „Einfamilienhausgrundstücke“ hält der Gutachterausschuss es für sachgerecht, bei Reihemittelhäusern die Bodenrichtwerte bis zu 250 m² Grundstücksfläche anzuwenden, bei Doppelhaushälften oder Reihenendhäusern bis zu 400 m² und bei üblich ausgestatteten freistehenden Einfamilienhäusern bis zu 550 m².

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

Grundstücke mit villenartiger Bebauung werden bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m² mit dem vollen Bodenrichtwert angesetzt. Für darüber hinausgehende Grundstücksflächen sind die o. a. Ausführungen entsprechend anzuwenden.

3.8.2.4 Einzelhandel

Die folgenden Ausführungen wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im Dezember 2012 beraten. Es ist geplant, die Bodenrichtwerte 2014 im Bereich Einzelhandel auf dieser Basis zu beschließen. Die Bodenrichtwerte 2012 im Bereich Einzelhandel berücksichtigen dieses Modell noch nicht. Dennoch wird eine Orientierung an diesem Modell bereits jetzt empfohlen.

Umrechnungskoeffizienten für die Bodenrichtwerte des Teilmarkts Einzelhandel sind nicht wie im Teilmarkt Büro oder Wohnen über Verkäufe von unbebauten Objekten u. a. mangels Verkaufsfälle ableitbar.

Besonderheit bei Handelsimmobilien:

- Im Einzelhandel ist das Erdgeschoss mit großer Stirnseite zur Einkaufsstraße und mit einer geringen Tiefe wegen der Laufkundschaft am ertragsreichsten.
- Wegen der (ertragsbringenden) Bedeutung des Erdgeschosses sind Bodenrichtwert-Umrechnungen über die Ertragsverhältnisse (unterschiedlich klassifiziert durch die Lage im Geschoss und die Zonierung pro Geschoss) im Gegensatz zu der reinen baulichen Ausnutzung (die i. d. R. nur ansteigt durch eine Aufstockung in den obersten Geschossen) laut bundesweiter Umfrage in mehreren Städten Standard.

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

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

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

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

Umrechnungskoeffizient je Teilmarkt je abweichende Δ GFZ 1,0 [€/m²]:

Teilmärkte im Einzelhandel	linearer Änderungswert je abweichende GFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren)	Anwendungsbereich
City 1a	1.000 €/m ²	GFZ zw. 3,0-8,0
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstabler Wache (4520)		
City 1b	680 €/m ²	GFZ zw. 3,0-8,0
City 1c	650 €/m ²	GFZ zw. 2,0-6,0
dezentrale Einkaufslagen	510 €/m ²	GFZ zw. 1,5-4,0
sonstige Nahversorgungsgebiete	Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus	

Anwendung: Die Umrechnungskoeffizienten sollen in der Annahme angewendet werden, dass die Änderungen in der baulichen Auslastung (GFZ) ausschließlich in den Obergeschossen (ab dem 2. OG) stattfinden.

Es wird von einer Mindestbebauung ausgegangen. Daher sind die Umrechnungsbereiche bzw. Anwendungsbereiche beschränkt.

Berechnung Bodenrichtwert (Teilmarkt Einzelhandel):

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

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

Beispiel 1: City 1a; z. B. BRW-Zone 4510 (Zeil); BRW 23.000 €/m² bei GFZ 6,0;
Bewertungsobjekt: GFZ 4,2; Koeffizient = 1.000 €/m² (s. 3.8.2.4, S. 30)

$$\text{GFZ } 4,2 - \text{GFZ } 6,0 = \Delta\text{GFZ } -1,8$$

$$23.000 \text{ €/m}^2 + (-1,8 \times 1.000 \text{ €/m}^2) = 21.200 \text{ €/m}^2$$

Beispiel 2: dezentrale Einkaufslagen; z. B. BRW-Zone 4540 (Mittlere Berger Straße);
BRW 1.800 €/m² bei GFZ 2,5; Bewertungsobjekt: GFZ 3,2; Koeffizient = 510 €/m²
(s. 3.8.2.4, S. 30)

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

$$1.800 \text{ €/m}^2 + (0,7 \times 510 \text{ €/m}^2) = 2.200 \text{ €/m}^2$$

URK Frankfurt sonstige Nahversorgungsgebiete (BRW-Zonen 4550):

- In den Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete ist die Bebauung i.d.R. harmonisch in unmittelbar angrenzende Wohngebiete integriert.
- Durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Praxen/Wohnungen in den Obergeschossen besteht ggf. zwar noch immer ein geringes Ungleichgewicht in den Geschosserträgen – dennoch ist von einer erheblichen Wertsteigerung bei einer möglichen Gebäudeaufstockung bedingt durch eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung durch eine GFZ-Vergrößerung auszugehen.
- Das Ungleichgewicht der Geschosserträge ist nicht so prägnant wie in den reinen Einzelhandelsgebieten der Innenstadtzonen City 1a – 1c. Die Abhängigkeit der baulichen Ausnutzung (GFZ) wird in Analogie zu den Geschosswohnungsbaugebieten gesehen.
- Es empfiehlt sich als Umrechnungskoeffizienten für Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete die Umrechnungskoeffizienten des Wohnungsbaus anzunehmen (s. 3.8.2.1, S. 29).

Berücksichtigung von Sonderfällen:

- unterschiedliche Geschossflächen
- unterschiedliche Bauteile
- inhomogene bauliche Auslastung des Flurstücks

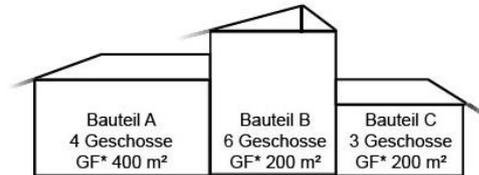
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig GFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte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

Beispiel 3: City 1b; Bodenrichtwert 5.000 €/m² bei GFZ 4,0; Grundstücksfläche = 1.000 m² (insgesamt); 800 m² Grundstücksfläche bebaut; Koeffizient = 1.000 €/m² (s. 3.8.2.4, S. 30)

Querschnitt:



Längsschnitt



* GF = Geschossfläche pro Geschoss

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

für Bauteil A (Δ GFZ 0,0):	$5.000 \text{ €/m}^2 + 0,0 \times 680 \text{ €/m}^2$	=	5.000 €/m^2	Teil-Grundstück Bauteil A
für Bauteil B (Δ GFZ +2,0):	$5.000 \text{ €/m}^2 + 2,0 \times 680 \text{ €/m}^2$	=	6.360 €/m^2	Teil-Grundstück Bauteil B
für Bauteil C (Δ GFZ -1,0):	$5.000 \text{ €/m}^2 - 1,0 \times 680 \text{ €/m}^2$	=	4.320 €/m^2	Teil-Grundstück Bauteil C
unbebaute Fläche		=	0 €/m^2	

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

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

$5.000 \text{ €/m}^2 \times 0,5 + 6.360 \text{ €/m}^2 \times 0,25 + 4.320 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = \mathbf{5.170 \text{ €/m}^2 \text{ bebaute Fläche}}$

3.8.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind gemäß § 14 Absatz 3 ImmoWertV die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden i. d. R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde gelegt.

Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wurden auf der Basis der Veröffentlichungen von Jones Lang LaSalle die Mieten auf Nachhaltigkeit überprüft. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und marktüblich erzielbare Miete wurde die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinsermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten – vor allem Büroobjekte – wurde eine Vermietungsphase von 3 oder 5 Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wurde. Over-/Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 4,5 % vorgenommen.

Die nachhaltige Miete von Wohnungen wurde je nach Vertragsdatum auf Basis des Frankfurter Mietspiegels 2010 bzw. 2012 ermittelt.

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.

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie anderen gewerblichen Gebäuden lag 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 erfolgte aufgrund der Angaben der Eigentümer. Die angegebenen Wohnflächen oder Büroflächen wurden auf Plausibilität überprüft, wurden aber nicht exakt nachgerechnet. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass bei allen Angaben über die Bürofläche die gif-Richtlinie zugrunde gelegt wurde.

3.8.3.1 Büronutzung (KV, 90 % Stichprobe)

	BRW – schlüssel ¹	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Standardabweichung	Mittl. RND [Jahre]	Mittl. Nutzfläche [m ²]
Bankenviertel/ Westend/ Innenstadt	461	14	3,9	2,1	5,4	0,98	33	4.737
(erweiterte) Innenstadt	462	6	4,7	3,8	5,3	0,56	43	5.119
City-Rand	463	9	5,7	3,6	8,0	1,53	31	7.133
Subzentren	464	8	6,2	4,2	9,3	1,98	42	7.112
Sonstige Lagen	465	1	..	..	...	..	..	..

¹Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonennummer

Im September 2014 wurde eine Neuberechnung der hier aufgeführten Daten durchgeführt. Dabei haben sich durch die Verschiebung der oberen Grenze des Konfidenzintervalls Veränderungen ergeben.

Die zugrunde gelegten Veräußerungen liegen **innerhalb des Zeitraumes Januar 2011 bis März 2013.**

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.

Eine Beachtung der Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (siehe Kapitel 4.3.3, ab S. 68) wird empfohlen.

3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

(KV, 90 % Stichprobe, Daten aus dem Zeitraum Januar 2011 – Dezember 2012)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Wohnfläche [m ²]
sehr gut	22	2,2	0,7	3,8	0,87	39	560
gehoben	61	3,7	1,7	6,0	1,07	36	651
mittel	74	4,8	2,6	7,2	1,15	40	612
einfach/ sehr einfach	30	4,8	3,2	6,7	1,04	35	447

3.8.3.3 Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

(KV, 90 % Stichprobe, Daten aus dem Zeitraum Januar 2011 – Dezember 2012)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
sehr gut	9	2,6	1,5	4,6	1,05	41	564
gehoben	59	3,8	1,8	5,8	1,19	37	502
mittel	47	5,2	3,5	7,6	1,03	39	863
einfach/ sehr einfach	28	5,1	2,2	7,9	1,66	35	627

Bei den herangezogenen Objekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem gewerblichen Flächenanteil unter 20 %. Es wurden nur Wohnlagen abgefragt. Die zugrunde gelegten Veräußerungen liegen **innerhalb des Zeitraumes Januar 2011 bis Dezember 2012**.

Verkäufe von primär handelsgeprägten Objekten in den Einkaufslagen liegen nur vereinzelt vor. Sollten diese Daten benötigt werden, wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen. Eine Beachtung der Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (siehe Kapitel 4.3.3, S. 68) wird ebenfalls nahe gelegt.

3.8.3.4 Gewerbe

(KV, 90 % Stichprobe, Daten aus dem Zeitraum Januar 2011 – Dezember 2012)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Nutzfläche [m ²]
Alle Lagen	9	5,9	2,3	8,4	1,76	30	4.661

3.8.3.5 Einfamilienwohnhäuser

(KV, 90 % Stichprobe, Daten aus dem Zeitraum Januar 2010 – Dezember 2011)

Mittlere Wohnlagen ohne Innenstadtgebiete (gem. Mietspiegel), Wohnfläche 100 – 150 m², Grundstücksgröße bis 600 m², Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Verwendung Mietspiegel 2010 (gültig bis 31.05.2012), Aufschlag auf die Basis-Nettomiete für Zuschlagskriterien: 3,30 €/m², Bewirtschaftungskosten 15%

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Standardabweichung
1880 - 1949	19	3,71	1,90	5,53	1,11
1950 - 1974	23	3,37	2,17	4,56	0,73
1975 - 2008	37	4,02	2,89	5,14	0,69
2009 - 2011	41	4,17	3,44	4,90	0,45

Die Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser wurden 2013 nicht neu untersucht – die Daten wurden aus dem Immobilienmarktbericht 2012 übernommen.

3.8.3.6 Wohnungseigentum

(KV, 90 % Stichprobe, Daten aus dem Zeitraum Januar 2010 – Dezember 2011)

Verträge aus den Jahren 2010 und 2011 (Stichproben),
 Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in mittlerer Lage,
 Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Wohnfläche 50 – 100 m², Anzahl der Einheiten pro Gebäude < 50
 Verwendung Mietspiegel 2010 (gültig bis 31.05.2012),
 Aufschlag auf die Basis-Nettomiete für verschiedene Zuschlagskriterien: 1,00 €/m²,
 Extremwerte wurden bereinigt (90%-Stichprobe).

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Standard- abweichung
1880-1949	39	1,43	< 0	3,94	1,53
1950-1974	39	4,01	2,39	5,63	0,99
1975-1999	23	3,90	2,22	5,57	1,02
2000-2008	19	3,25	2,54	3,95	0,43
2009-2011	43	2,87	2,34	3,39	0,32

Die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum wurden 2013 nicht neu untersucht – die Daten wurden aus dem Immobilienmarktbericht 2012 übernommen.

3.8.3.7 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 4.3.3.6 dieses Marktberichts (ab S.70) aufgeführt sind.

3.8.3.8 Veränderung der Liegenschaftszinssätze bei abweichenden Eingangsgrößen

Auswirkung von Abweichungen (bezogen auf Mehrfamilienhäuser)		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschafts- zinssatz
Lage (Bodenrichtwert)	besser schlechter	fällt steigt
Größe (Wohnflächen)	größer kleiner	steigt fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher niedriger	steigt fällt

3.8.4 Gebädefaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs) sollen gemäß § 13 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind u.a. auf eine geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen.

3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser (KV, 90% Stichprobe)

Gebädefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- fläche
Baujahr vor 1950						
63	1.770	880	3.200	523	35	595
Baujahr 1950 – 1974						
25	1.830	1.100	2.830	501	36	1.106
Baujahr 1975 – 1999						
5	1.380	870	1.640	317	49	395
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten						
2	..	..	..	..	..	..
Baujahr Neubauten						
0	-	-	-	-	-	-

Bei der Ermittlung der Gebädefaktoren nach Baujahresklassen stammen in der Baujahresklasse „vor 1950“ rd. 32 % der Fälle aus gehobenen, rd. 46 % aus mittleren und rd. 20 % aus einfachen Lagen“, in der Klasse „Baujahr 1950-1974“ rd. 14 % der Fälle aus sehr guten, jeweils rd. 36 % aus gehobenen, rd. 36 % aus mittleren und rd. 11 % aus einfachen Lagen. In die Baujahresklassen „1975-1999“ und „ab 2000 ohne Neubau“ fließen nur Transaktionen aus der mittleren Lage ein.

Gebädefaktoren nach Lagen

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- fläche
Sehr gute Lage						
5	3.350	2.660	4.530	757	38	490
Gehobene Lage						
30	2.120	1.100	3.200	566	36	677
Mittlere Lage						
41	1.610	990	2.190	292	38	635
Einfache Lage						
14	1.400	1.030	2.010	238	34	1.184
Sehr einfache Lage						
0	-	-	-	-	-	-

Bei der Ermittlung der Gebädefaktoren nach Lageklassen stammen in der sehr guten Lage rd. 33 % der Fälle aus der Baujahresklasse „vor 1950“, die übrigen Mehrfamilienhäuser stammen aus den Baujahren „1950-1974“. Auch in der gehobenen Lage verteilen sich die Baujahre auf die Klassen „vor 1950“ (rd. 68 % der Fälle) und „1950-1974“. In der mittleren Lage kommen die Fälle zu rd. 71 % aus den Baujahren „vor 1950“, zu rd. 24 % aus den Baujahren „1950-1974“ sowie zu rd. 5 % aus der Baujahresklasse „ab 2000 ohne Neubau“. In der einfachen Lage sind überwiegend Transaktionen mit „Baujahr „vor 1950“ eingeflossen (rd. 81 %), die übrigen Fälle sind aus der Baujahresklasse „1950-1974“.

3.8.4.2 Reihemittelhäuser (KV, 90% Stichprobe)

Gebäudedefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- fläche
Baujahr vor 1950						
24	2.710	1.980	3.690	480	38	89
Baujahr 1950 – 1974						
49	2.830	1.840	3.830	551	43	93
Baujahr 1975 – 1999						
33	2.290	1.270	3.530	590	53	142
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten						
16	2.500	1.850	3.280	381	72	139
Baujahr Neubauten						
59	2.880	2.270	3.580	405	80	139

Bei der Ermittlung der Gebäudedefaktoren nach Baujahresklassen stammen rd. 56 % der Faktoren mit „Baujahr vor 1950“ aus gehobenen und rd. 37 % aus mittleren Lagen“, in der Klasse „Baujahr 1950-1974“ rd. 21 % der Fälle aus sehr guten, rd. 23 % aus gehobenen, rd. 51 % aus mittleren Lagen. In die Baujahresklassen „1975-1999“ bzw. „ab 2000 ohne Neubau“ fließen zu rd. 72 bzw. 86 % Transaktionen aus der mittleren Lage ein.

Gebäudedefaktoren nach Lagen

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- ab- weichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- fläche
Sehr gute Lage						
16	2.770	1.800	3.830	558	44	116
Gehobene Lage						
34	2.860	1.990	3.600	477	46	105
Mittlere Lage						
116	2.750	1.720	3.690	518	64	124
Einfache Lage						
14	2.480	1.720	3.030	332	72	118
Sehr einfache Lage						
0	-	-	-	-	-	-

Bei der Ermittlung der Gebäudedefaktoren nach Lageklassen stammen rd. 85 % der Fälle aus der Baujahresklasse „1950-1974“ aus der sehr guten Lage. In der gehobenen Lage haben rd. 48 % der Reihemittelhäuser ein Baujahr der Klasse „vor 1950“, rd. 39 % der Fälle ein Baujahr zwischen „1950-1974“. In der mittleren bzw. einfachen Lage sind rd. 52 bzw. 69 % der eingeflossenen Fälle Neubauten, rd. 26 bzw. 23 % sind aus den Baujahren zwischen „1950-1974“.

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 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), Seite 39, erkennbar, hat vor allem die Lage einen starken Einfluss auf den Verkehrswert. Bei dieser Untersuchung stammten rd. 95 % (Baujahr vor 1950), rd. 87 % (Baujahr 1950-1974), rd. 81 % (Baujahr ab 1975 ohne Neubauten) bzw. rd. 97 % der Fälle aus gehobenen und mittleren Lagen.

3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag) (KV, 90 % Stichprobe)

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten dienen. Sie sind u.a. auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor), zu beziehen.

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)						
57	18,0	9,2	32,1	4,8	41,3	190
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)						
43	17,0	10,0	25,6	3,7	42,7	220
Büro- und Verwaltungsgebäude						
8	14,7	11,4	18,1	2,2	44,4	1.049

Bei den Mehrfamilienhäusern (Wohnen) stammen die Fälle zu rd. 86 % aus sehr guten, gehobenen und mittleren Lagen, bei Mehrfamilienhäusern (gemischt genutzt) zu rd. 92 %. Die Transaktionen im Segment „Büro- und Verwaltungsgebäude“ erstrecken sich normal verteilt (sehr gute Lage: 11,1 % – gehobene Lage: 22,2 % – mittlere Lage: 33,3 % – einfache Lage: 22,2 % – sehr einfache Lage: 11,1 %) über die Lagen – hier haben jedoch die bestehenden Mietverträge einen größeren Werteeinfluss als die Lage.

3.8.6 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke des Sachwertmarktes ermöglichen Marktanpassungsfaktoren gemäß § 14 ImmoWertV einen Rückschluss auf den Verkehrswert. Zur Bestimmung dieser Faktoren im nachfolgenden Kapitel wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Der Gebäudesachwert wurde auf der Grundlage der NHK 2000 ohne Regionalfaktor und mit linearer Alterswertminderung ermittelt.
- Gesamtnutzungsdauer bei allen Gebäudetypen (Wohnen): 80 Jahre
- Die Regelgrundstücksgrößen wurden nach Kapitel 3.8.2.3 (S. 29) berücksichtigt.
- Die Außenanlagen wurden im Regelfall mit 5.000 € angesetzt. Garagen und andere bauliche Anlagen wurden gesondert berücksichtigt.
- Die Stichproben wurde aufgrund der teilweise geringen Fallzahlen über 2 Jahre gewählt (01.01.2011 bis 31.12.2012).
- Zur Auswertung wurden Sachwerte und Kaufpreise in einem Diagramm gegenübergestellt. Die dabei entstandene Punktwolke wurde auf Plausibilität überprüft und ggf. um Extremwerte bereinigt. Aus den verbleibenden Fällen wurde die Regressionsgerade und das Bestimmtheitsmaß R^2 bestimmt.
- Aus der Funktion der Regressionsgeraden wurde für vorgegebene Sachwerte der Erwartungswert (\Rightarrow Kaufpreis) errechnet und daraus der Marktanpassungsfaktor ermittelt.

Im nachfolgenden Kapitel sind bei jedem Teilmarkt folgende Diagramme abgebildet:

a) Gegenüberstellung von Sachwerten und Kaufpreisen:

Darin sind alle verwendeten Sachwerte und bereinigten Kaufpreise als Punktwolke dargestellt sowie die jeweils zugehörige Regressionsgerade, deren Funktion und das Bestimmtheitsmaß R^2 .

b) Marktanpassungsfaktoren:

Für vorgegebene Sachwerte wurden Marktanpassungsfaktoren errechnet. Er ergibt sich aus der Division des zu erwartenden Kaufpreises (aus der Funktion der Regressionsgeraden) durch den Sachwert.

Die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren wird für den Standardbewertungsfall empfohlen, individuelle Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

3.8.6.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei großen Grundstücken wurde bis 550 m² (bei Grundstücken mit villenartiger Bebauung bis 1.000 m²) der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche wurde mit einem Drittel angesetzt.

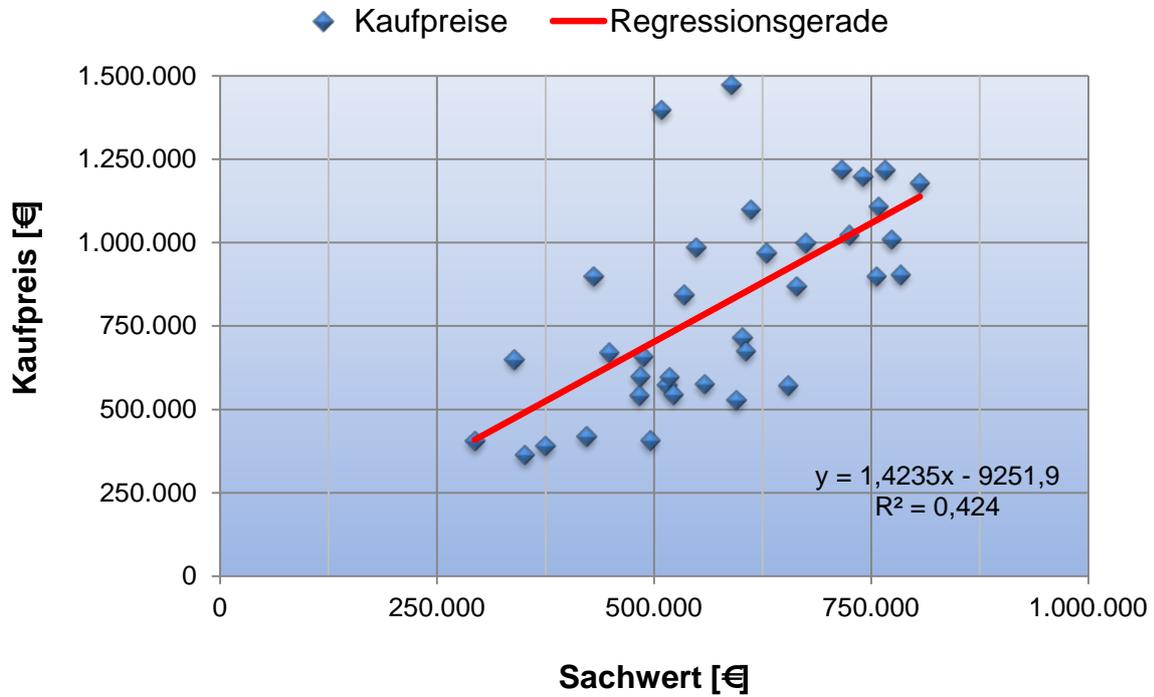
Bei allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 250 m² in die Auswertung einbezogen.

3.8.6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sehr gute Lage

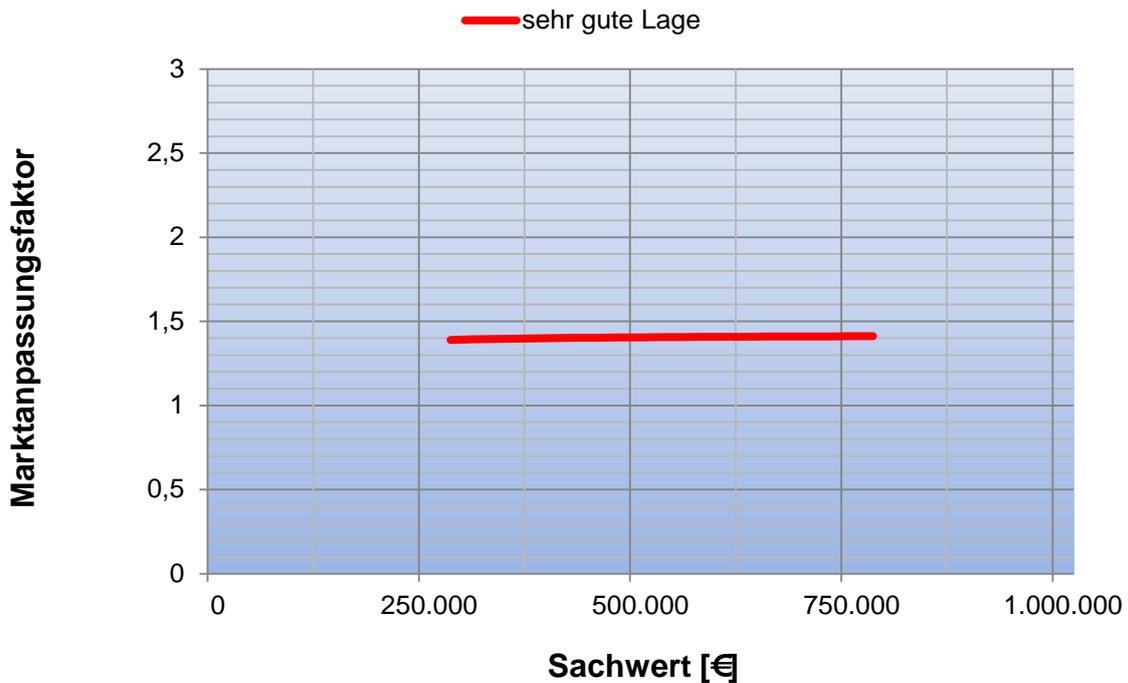
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 300 m² - 1.300 m², Wohnfläche: 110 m² - 430 m², 36 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:

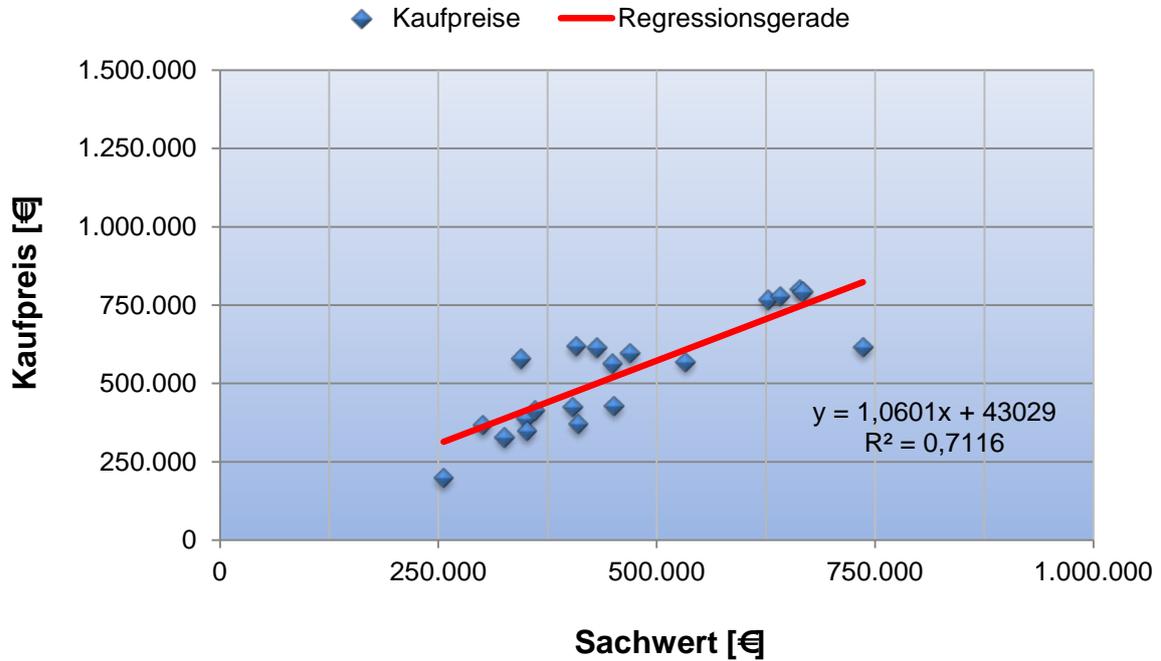


3.8.6.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, gehobene Lage

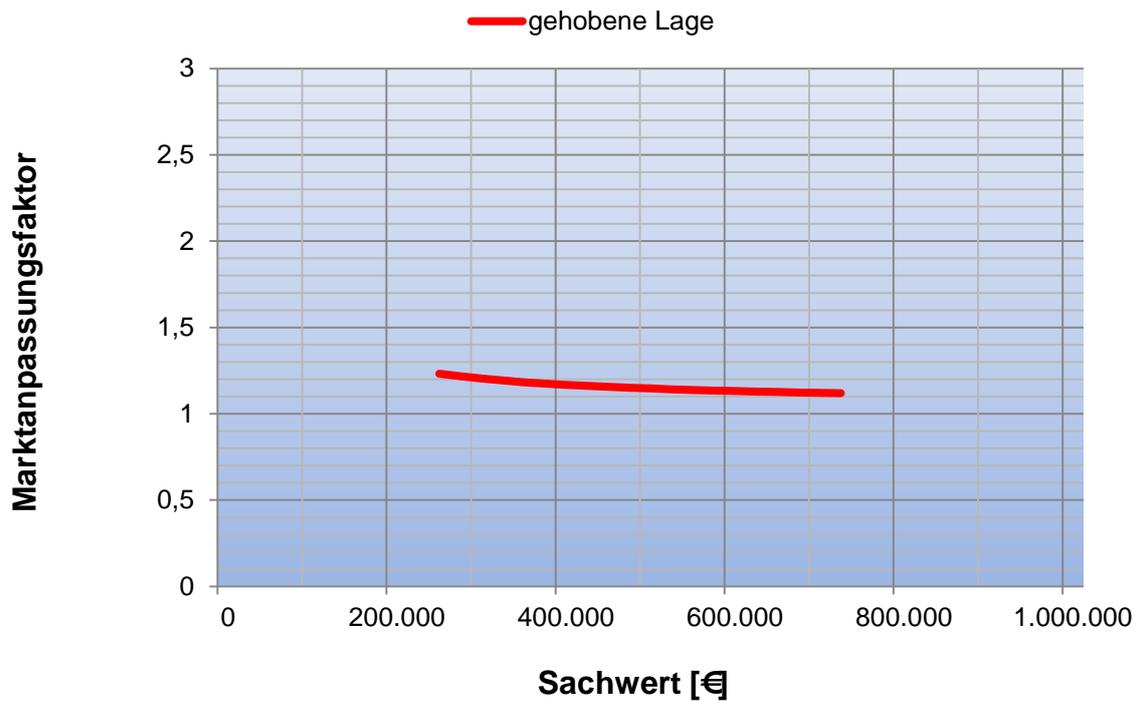
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 300 m² – 1.050 m², Wohnfläche: 110 m² - 250 m², 20 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:

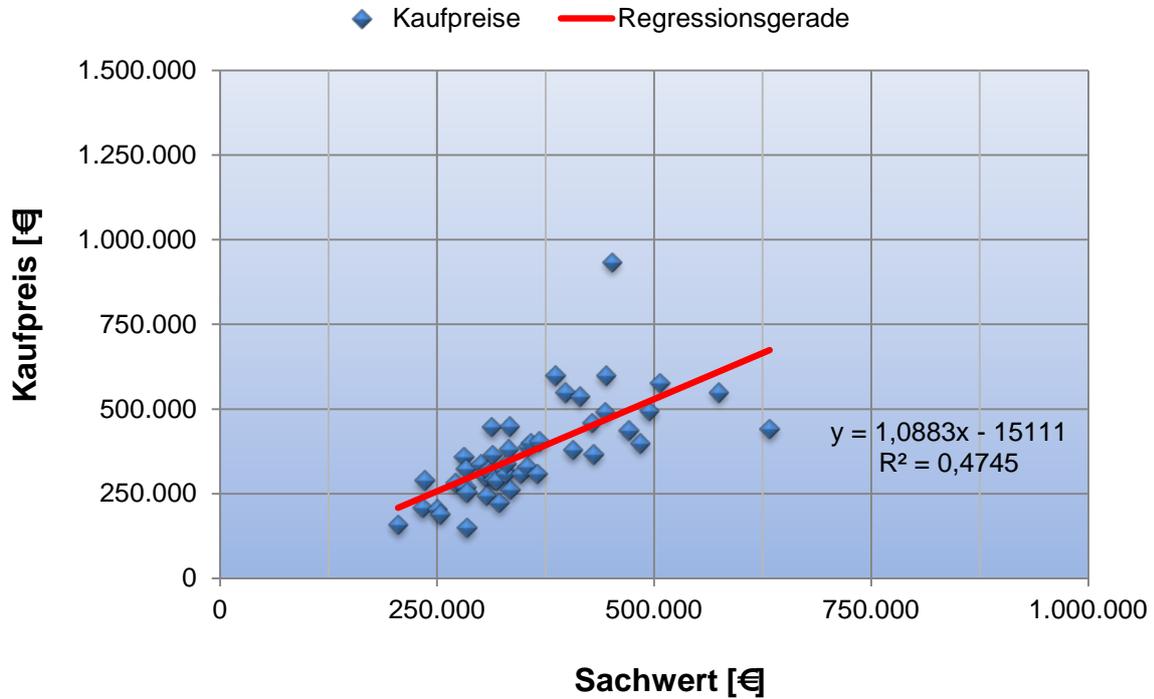


3.8.6.1.3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlere Lage

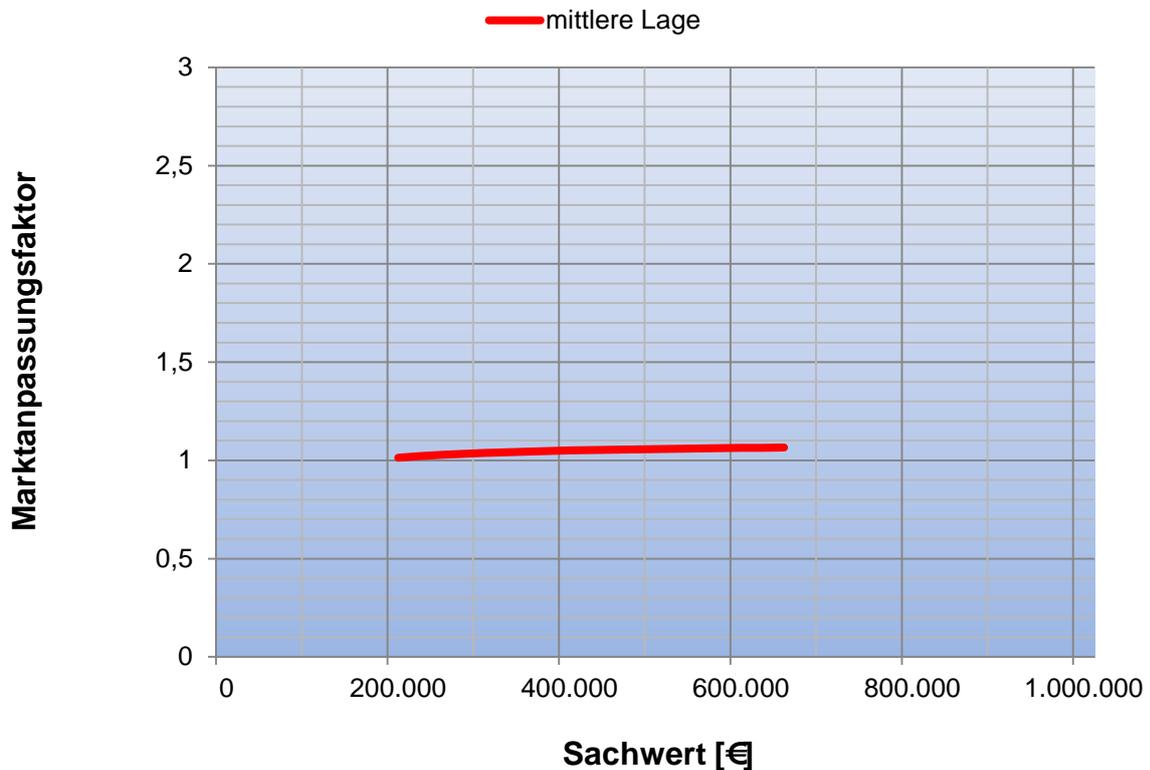
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 300 m² – 1.000 m², Wohnfläche: 95 m² – 340 m², 49 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:

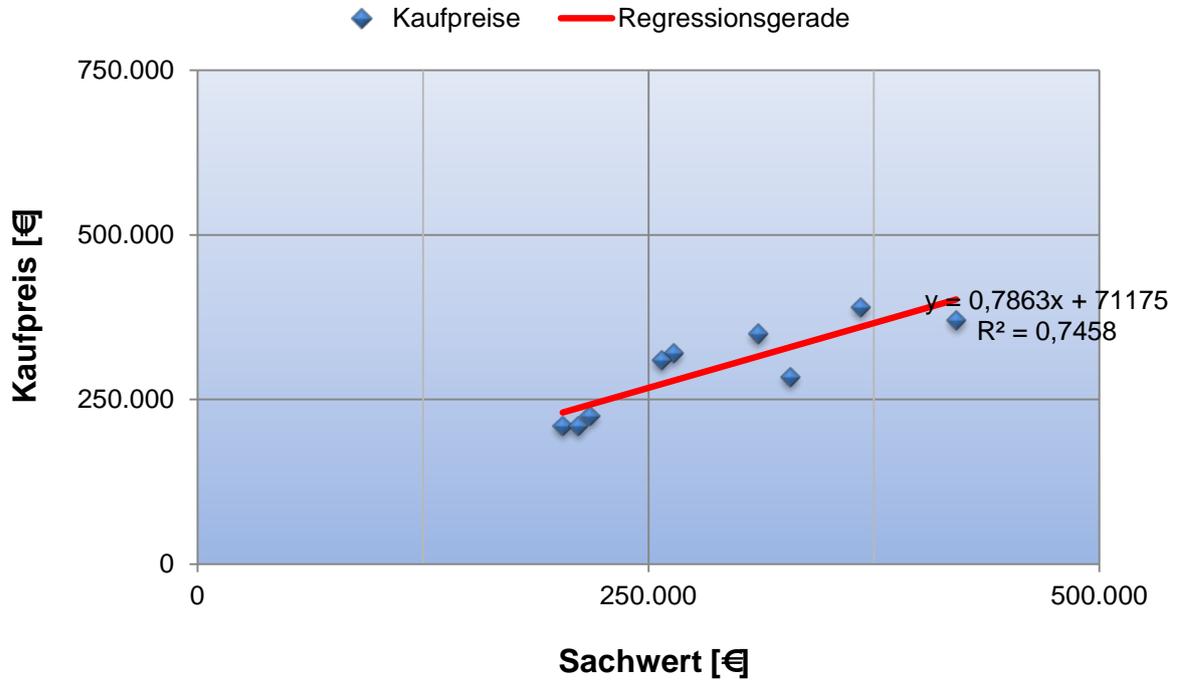


3.8.6.1.4 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, einfache und sehr einfache Lage

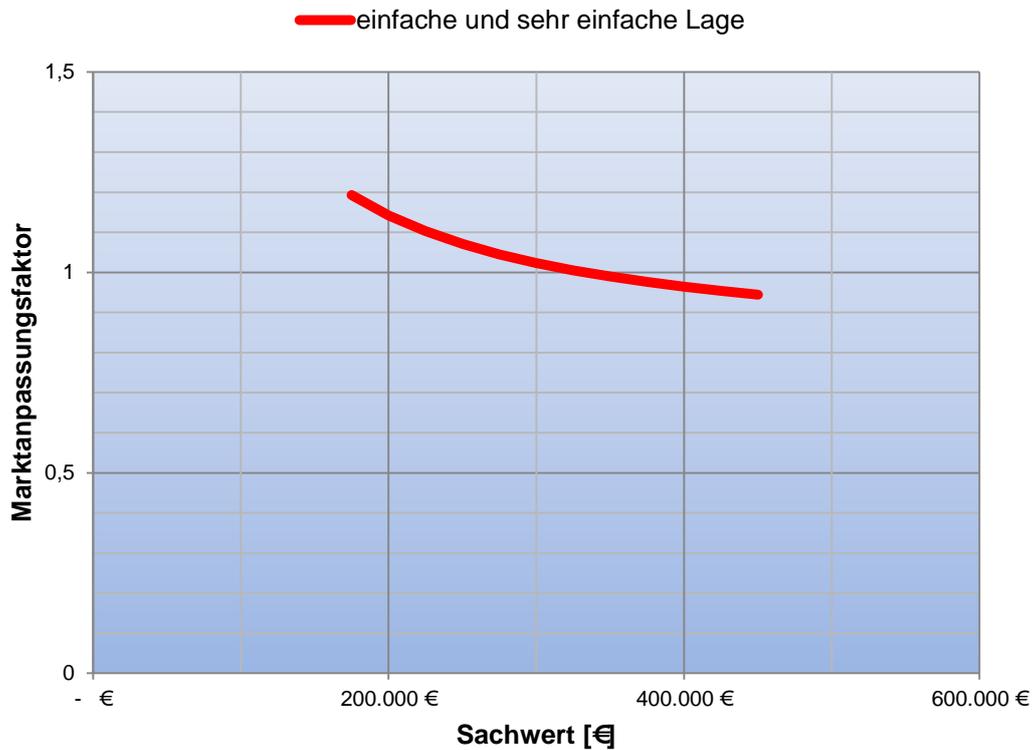
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 330 m² – 740 m², Wohnfläche: 90 m² – 220 m², 9 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:



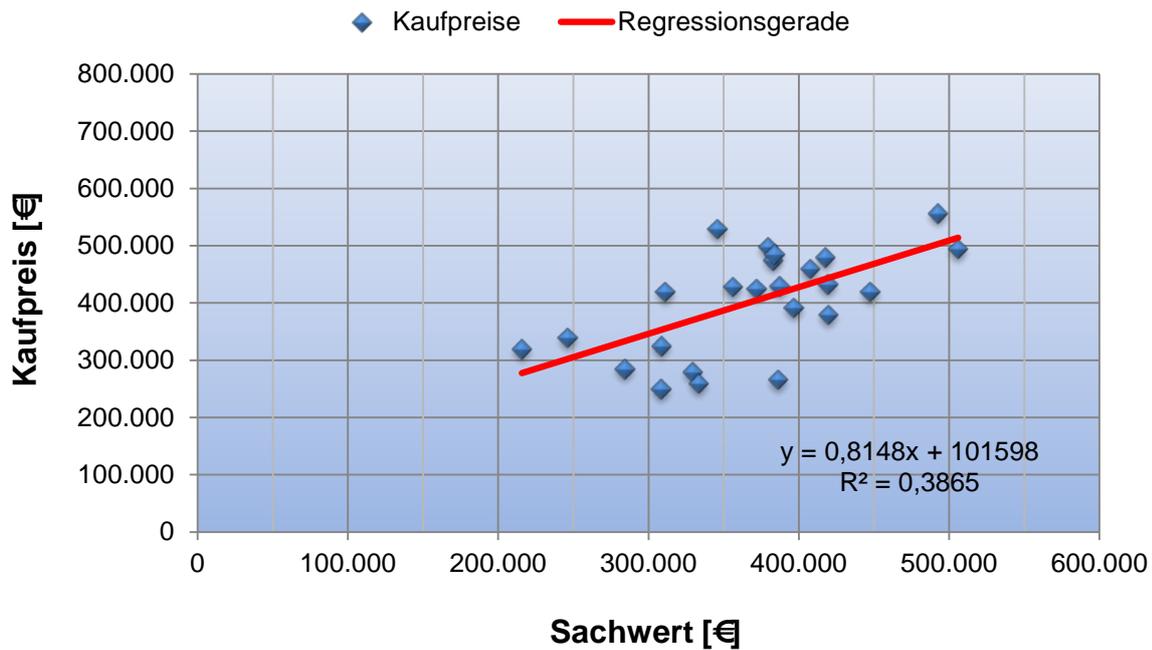
3.8.6.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel.

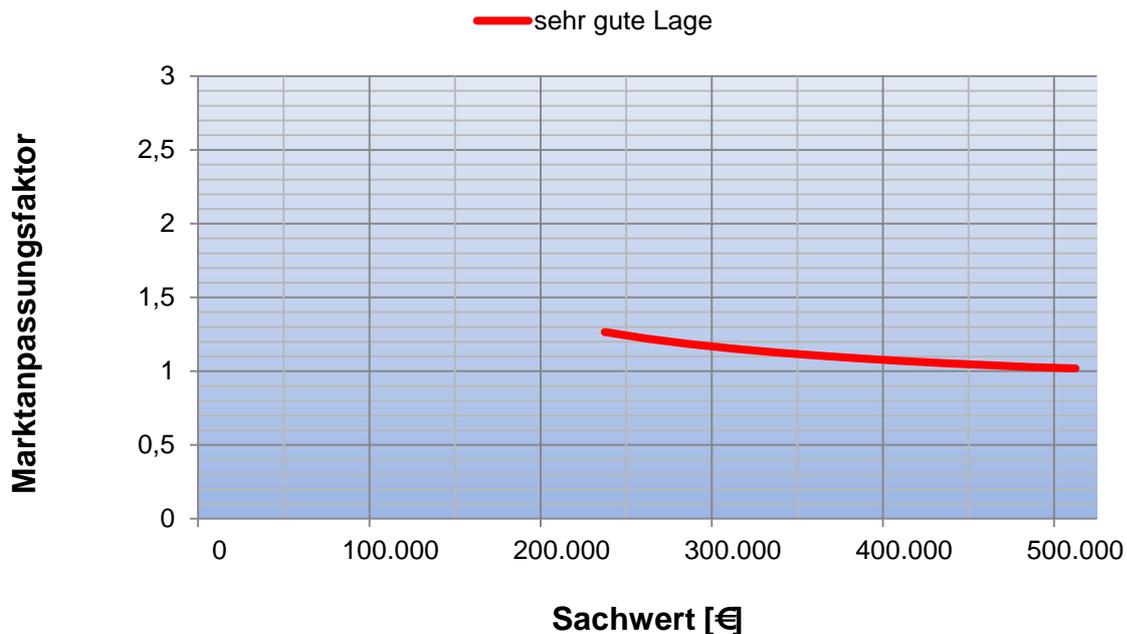
3.8.6.2.1 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, sehr gute Lage

Stichprobeneigenschaften: Grundstücksgröße: 200 m² – 500 m², Wohnfläche: 80 m² – 180 m²,
Kaufpreise < 600.000 €, 24 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



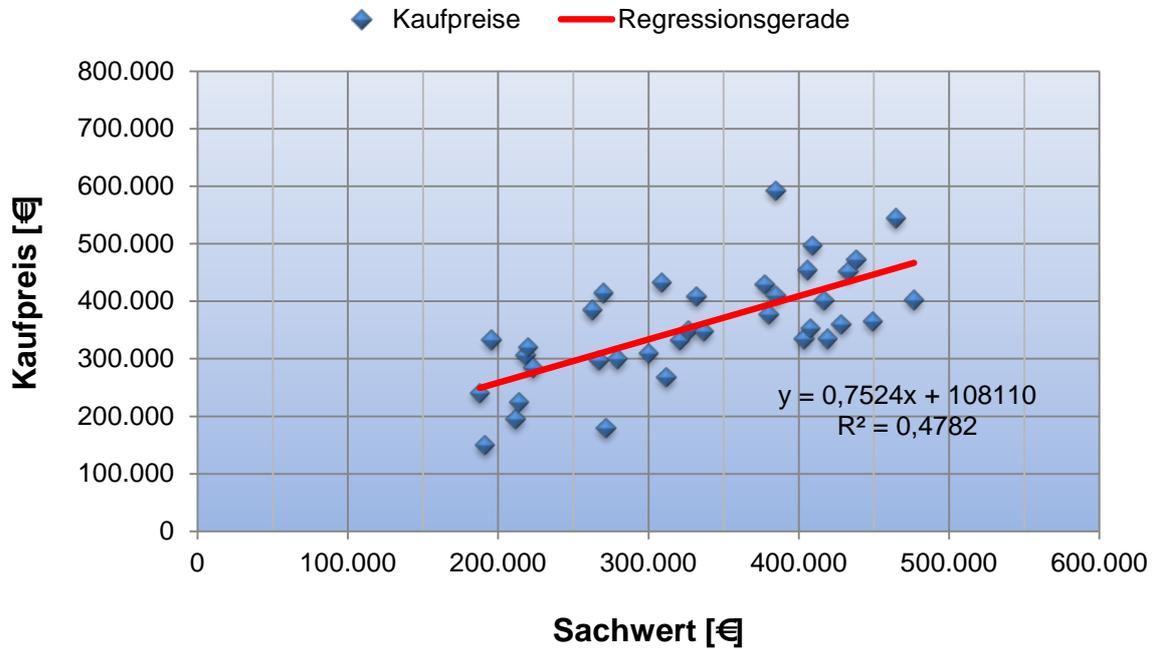
b) Marktanpassungsfaktoren:



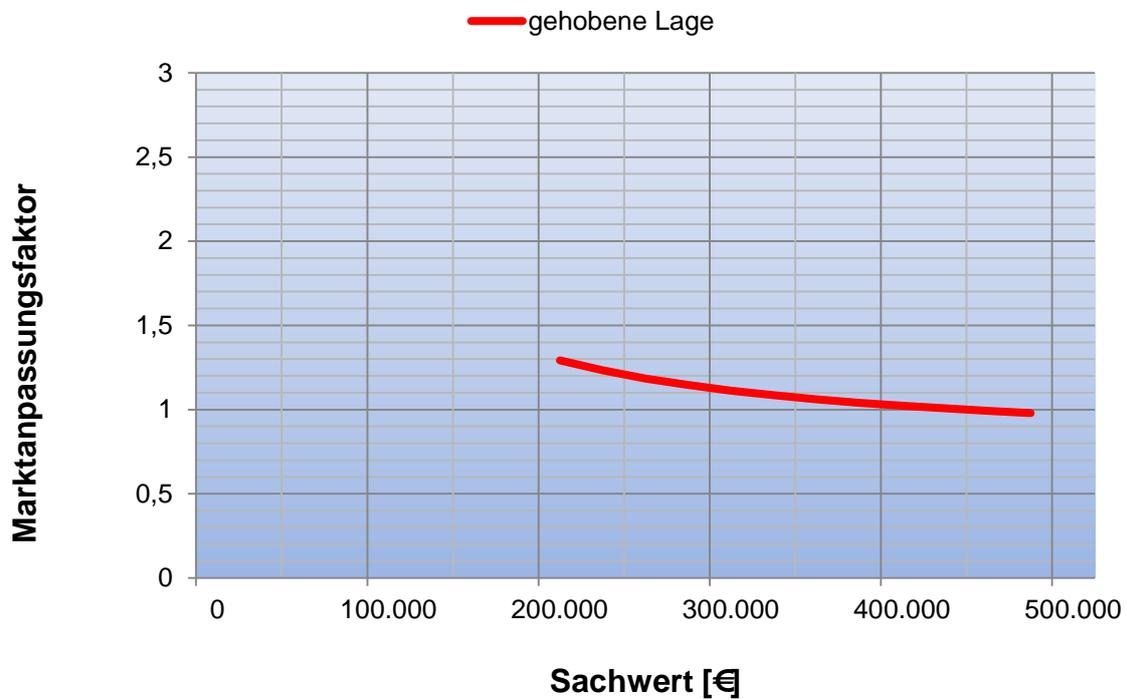
3.8.6.2.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, gehobene Lage

Stichprobeneigenschaften: Grundstücksgröße: 200 m² – 500 m², Wohnfläche: 80 m² – 180 m²,
Kaufpreise < 600.000 €, 36 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



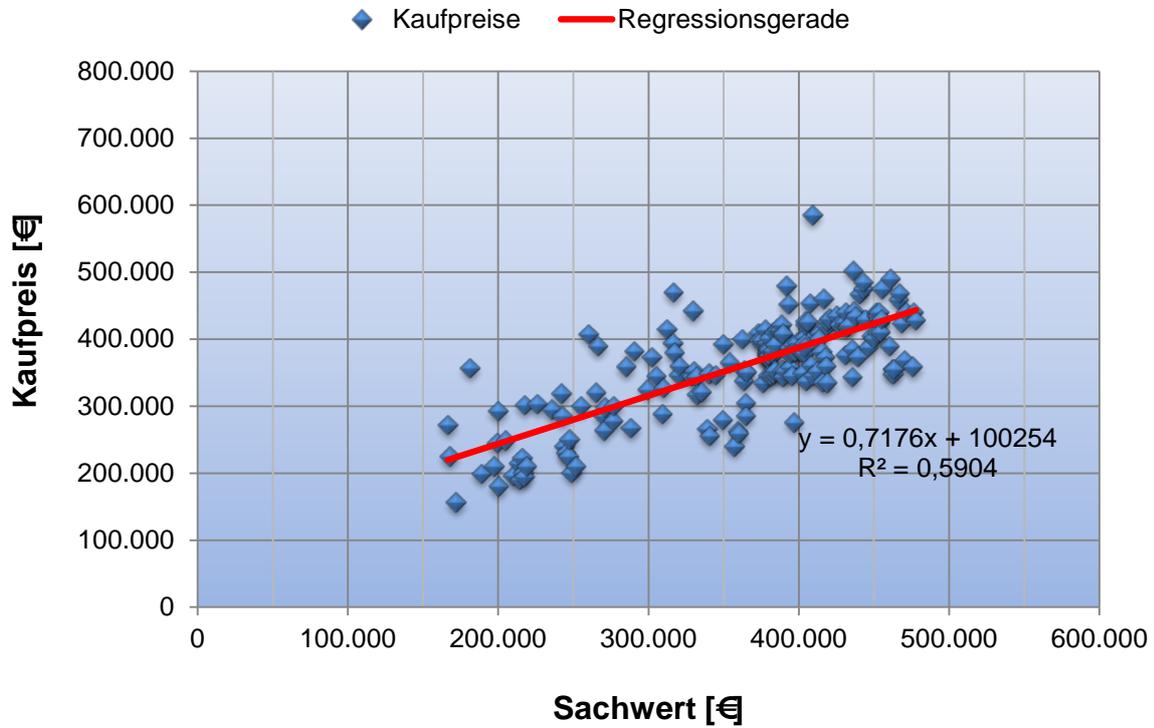
b) Marktanpassungsfaktoren:



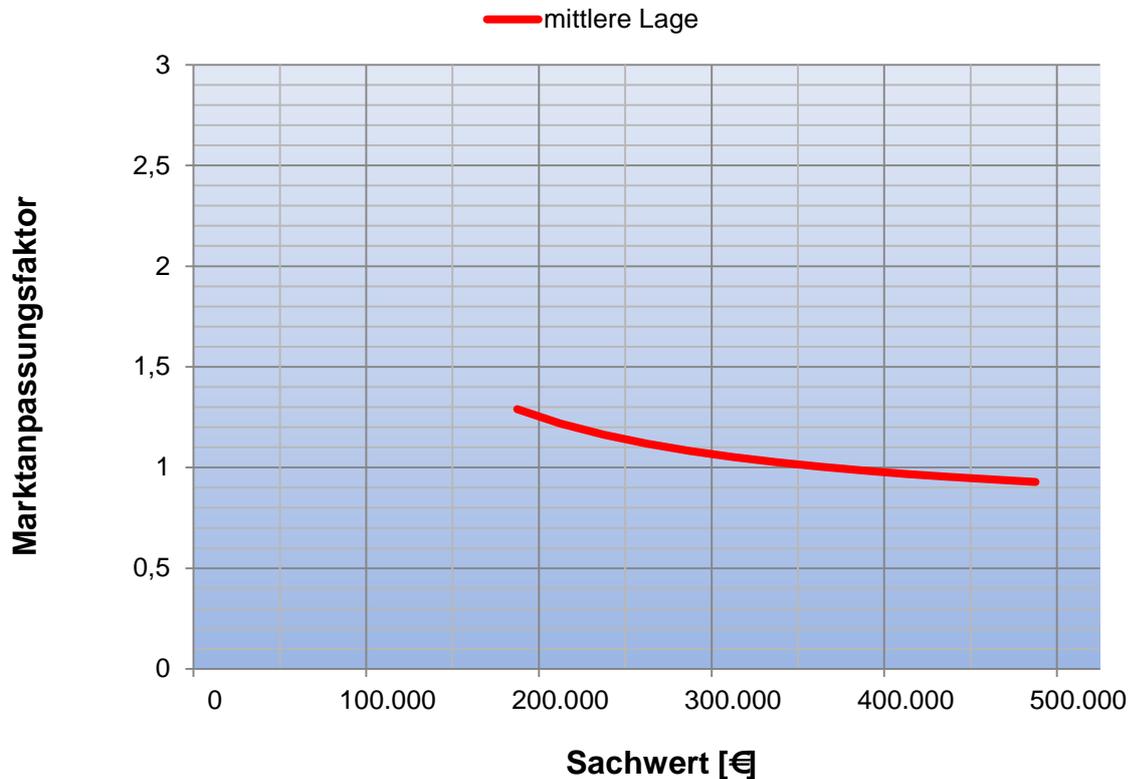
3.8.6.2.3 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, mittlere Lage

Stichprobeneigenschaften: Grundstücksgröße: 200 m² – 500 m², Wohnfläche: 80 m² – 180 m²,
Kaufpreise < 600.000 €, 187 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



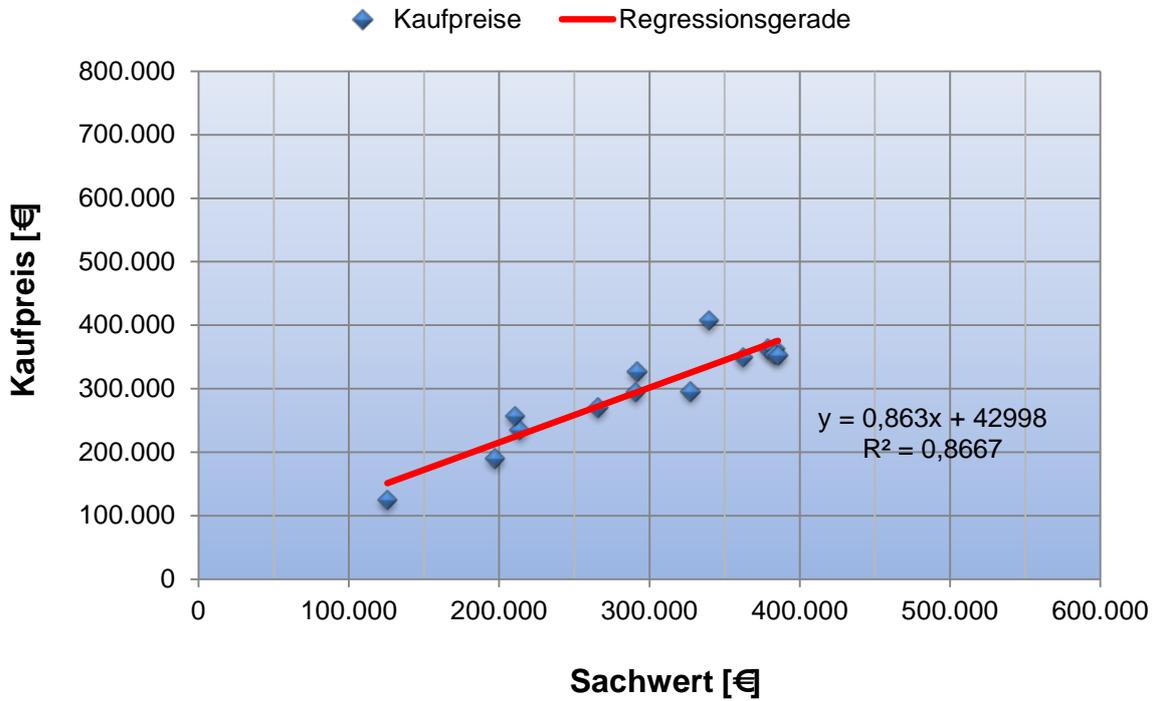
b) Marktanpassungsfaktoren:



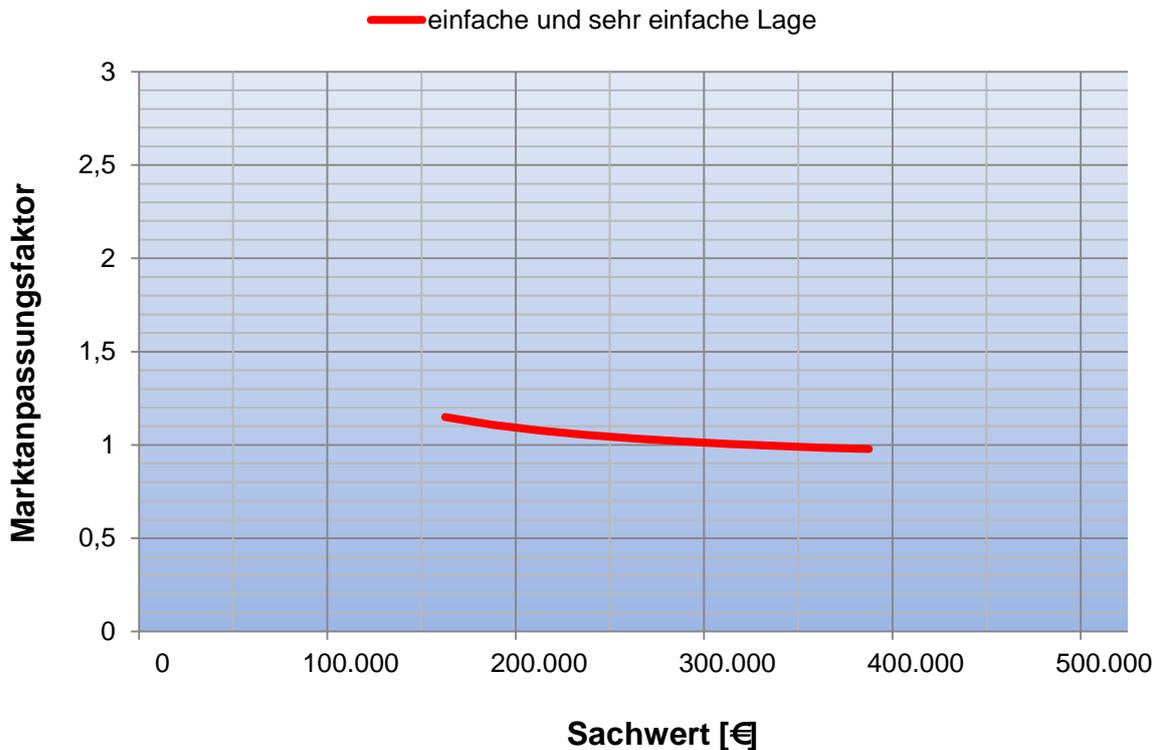
3.8.6.2.4 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, einfache und sehr einfache Lage

Stichprobeneigenschaften: Grundstücksgröße: 200 m² – 500 m², Wohnfläche: 80 m² – 180 m²,
Kaufpreise < 600.000 €, 14 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:



3.8.6.3 Reihemittelhäuser

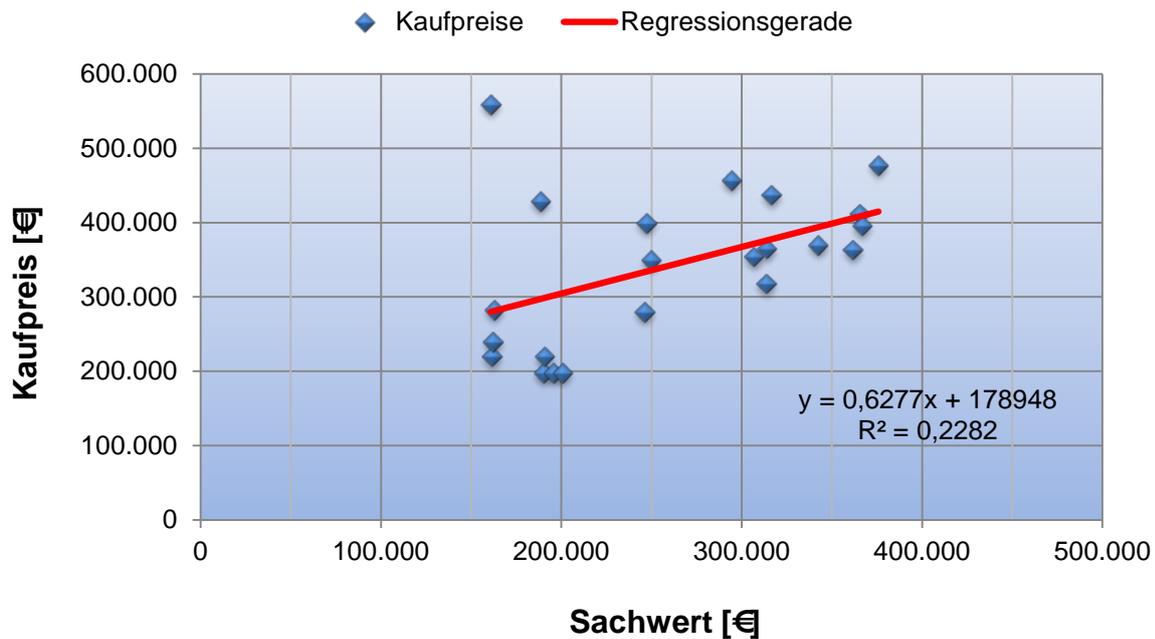
Bei großen Grundstücken wurde bis 250 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel.

3.8.6.3.1 Reihemittelhäuser, sehr gute Lage

Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 100 m² – 300 m², Wohnfläche: 80 m² – 160 m², 22 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:

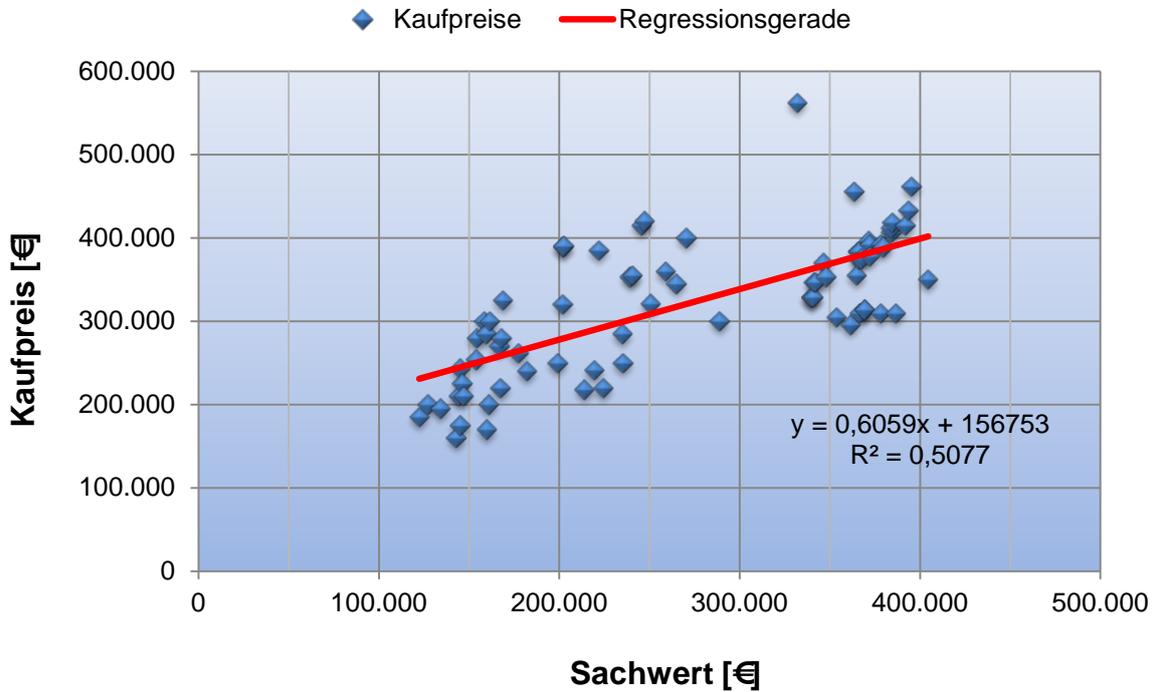


3.8.6.3.2 Reihenmittelhäuser, gehobene Lage

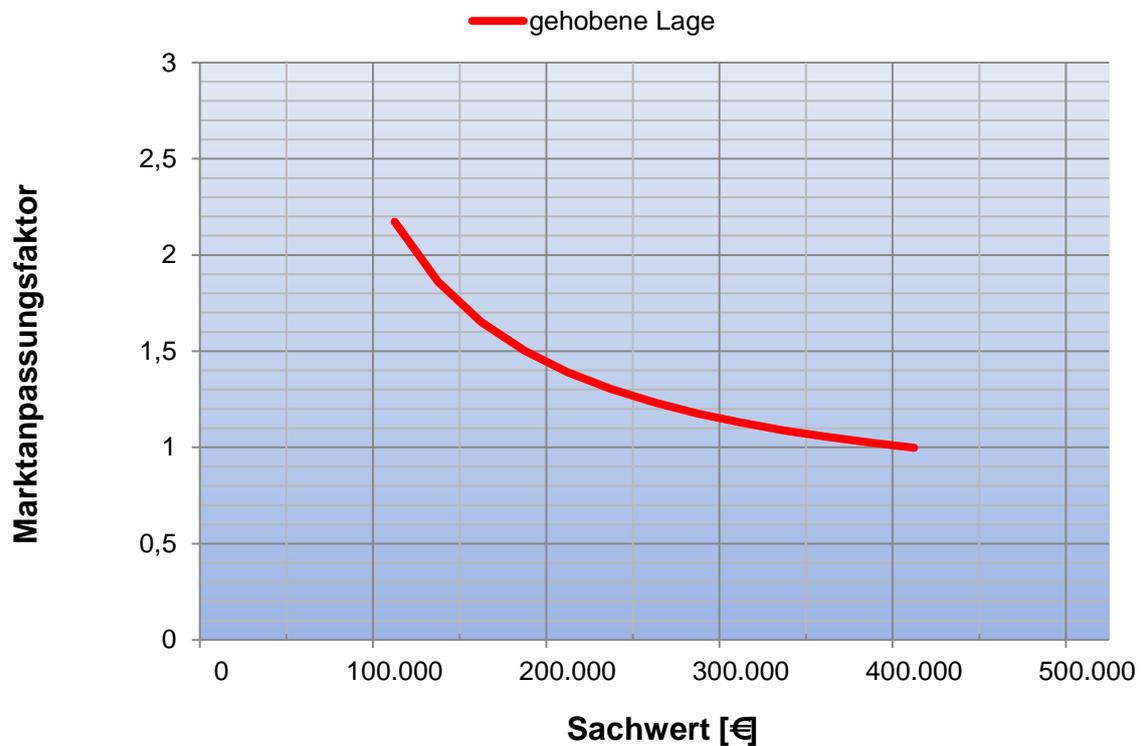
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 100 m² – 300 m², Wohnfläche: 80 m² – 160 m², 74 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:

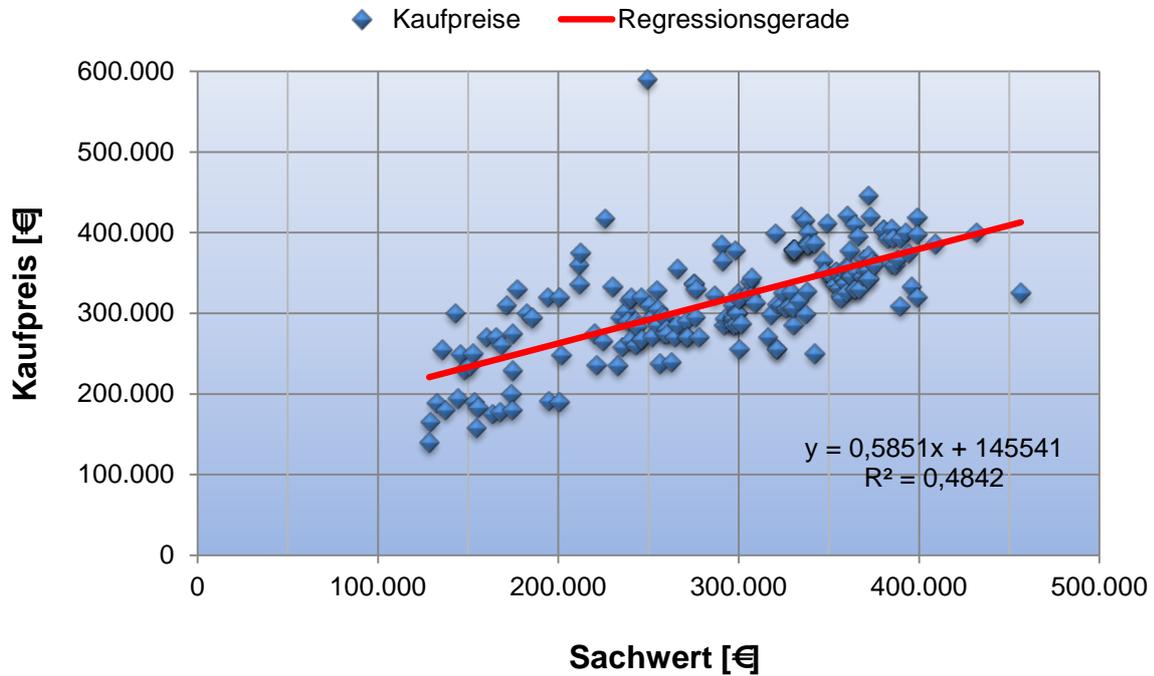


3.8.6.3.3 Reihenmittelhäuser, mittlere Lage

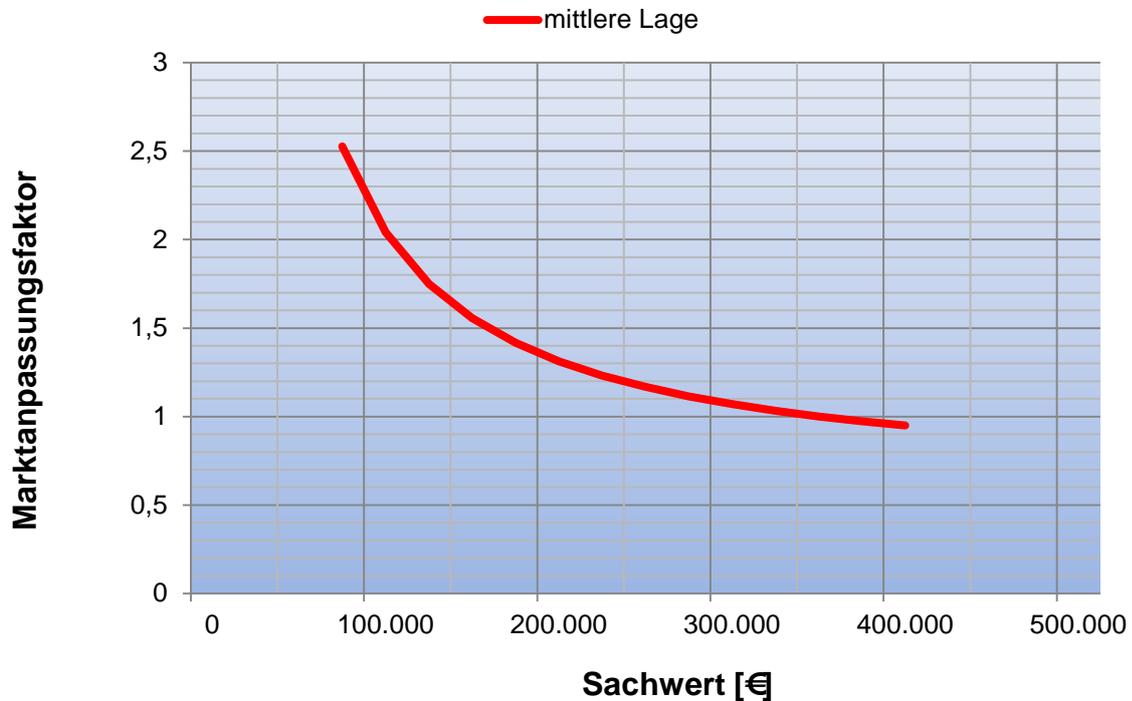
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 100 m² – 300 m², Wohnfläche: 80 m² – 160 m², 194 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:



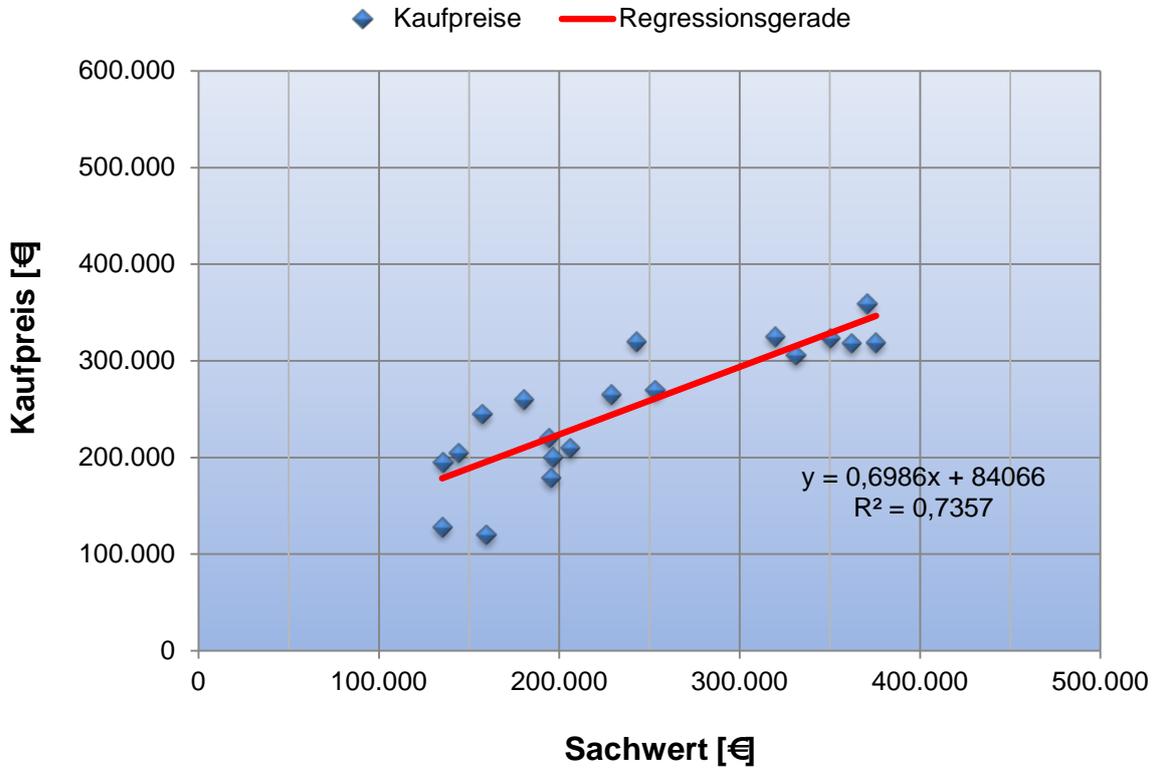
Bei der Untersuchung der Reihenmittelhäuser in mittlerer Lage haben sich die Preise für Reihenmittelhäuser im Holbeinviertel in Sachsenhausen von Veräußerungen im restlichen Stadtgebiet deutlich ab. Diese Fälle sind nicht in den beiden aufgeführten Grafiken enthalten.

3.8.6.3.4 Reihenmittelhäuser, einfache und sehr einfache Lage

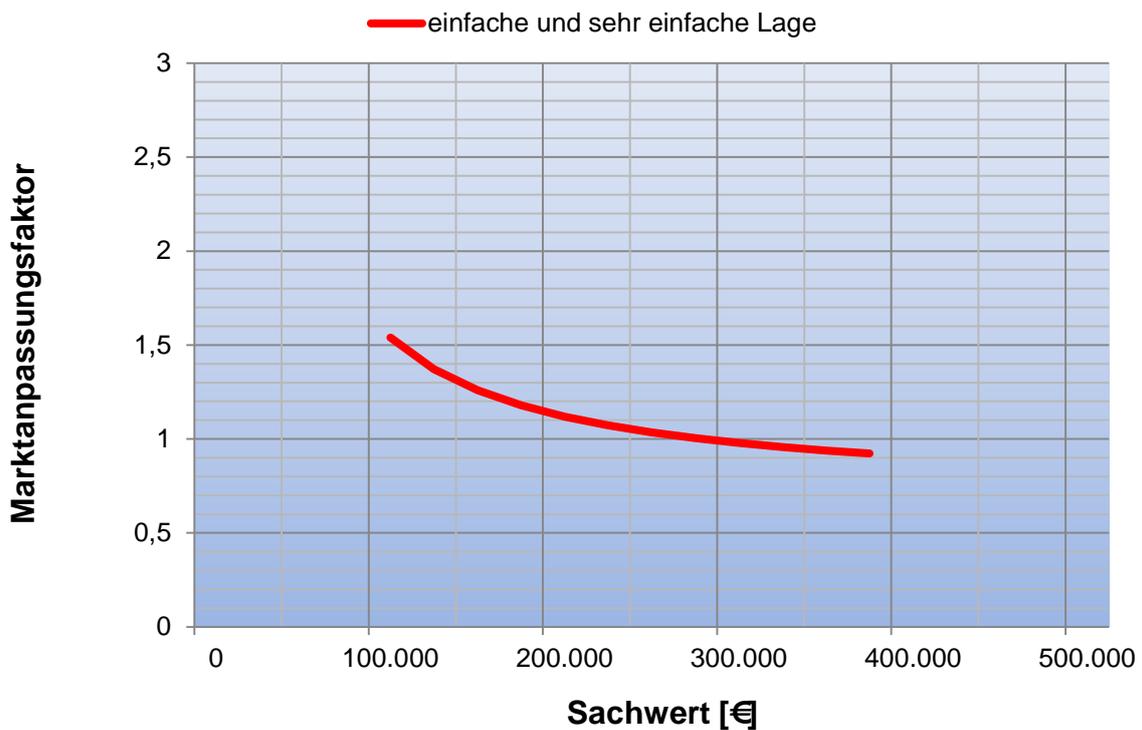
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 100 m² – 300 m², Wohnfläche: 80 m² – 160 m², 19 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:



3.8.7 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Mehrfamilienhäuser

Zwischen dem 01.01.2011 und dem 31.12.2012 wurden insgesamt 654 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert (Filterbedingung für Hauptgebäude: Dreifamilienhaus (freistehend) oder Dreifamilienhaus (nicht freistehend) oder Stadthaus oder Mehrfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus (bis 4 Geschosse) oder Mehrfamilienhaus (5 bis 8 Geschosse) oder Mehrfamilienhaus (mehr als 8 Geschosse) oder Wohn- und Geschäftshaus (Gewerbeanteil < 20 %)). Davon wurden 367 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden kann. Basierend auf diesen 367 Fällen (100 % Stichprobe) ergab sich ohne weitere Extremwertbereinigung:

Für **Neubauten** liegen nicht genügend Verkäufe vor, so dass hier keine Auswertung möglich ist. Für die Baujahresklasse **ab 1975 ohne Neubauten** liegen für alle Gebäudegrößen und Lagen insgesamt 20 ausgewertete Fälle vor mit einem mittleren Sachwertfaktor von 0,89 (Maximum 1,27 und Minimum 0,63).

Bei Gebäuden mit Baujahren **zwischen 1950 und 1974** liegen insgesamt 99 Fälle vor. In dieser Baujahresklasse zeigt sich, dass insbesondere Objekte bis 1000 m² Wohn-/Nutzfläche in gehobenen und mittleren Lagen gehandelt werden. Der Markt sieht für diese Objekte das größte Potenzial (ggf. auch als Umwandlungsobjekte). So liegt der Sachwertfaktor für diese 66 Objekte im Mittel bei 1,18.

Baujahr 1950-1974	Größe (WF/NF)	Lage	
	bis 1000 m ²	gehoben	mittel
	Anzahl	24	42
	Mittelwert	1,25	1,14
	Minimum	0,72	0,62
	Maximum	2,03	2,11

Die meisten Objekte wurden in der Baujahresklasse „vor 1950“ gehandelt. Zwar gibt es nur wenige Objekte mit einer Wohn-/Nutzfläche von über 1000 m², aber bei allen 6 ausgewerteten Objekten liegt der Sachwertfaktor über 1,0 (Ø 1,37, Maximum 1,75 und Minimum 1,09).

Für kleinere Gebäude liegt in den einzelnen Lagen und Gebäudegrößen eine ausreichende Anzahl an Fällen vor, so dass hier eine detaillierte Angabe der Sachwertfaktoren für die Baujahre vor 1949 möglich ist.

Baujahr vor 1950	Größe (WF/NF)	Lage			
	bis 400 m ²	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
	Anzahl	23	25	40	31
	Mittelwert	2,62	1,50	1,21	1,14
	Minimum	0,67	0,72	0,71	0,47
	Maximum	5,60	3,33	2,34	1,95
	400 - 1.000 m²				
	Anzahl	16	53	32	19
	Mittelwert	1,58	1,49	1,20	1,21
	Minimum	0,69	0,49	0,45	0,34
	Maximum	3,99	2,69	1,94	1,95

In dieser Auswertung wird deutlich wie stark der Markt das Potenzial dieser Objekte, insbesondere in den sehr guten und gehobenen Lagen als Umwandlungsobjekte oder auch als Mietobjekte einschätzt.

3.8.8 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Erbbaurechte

Erbbaurechte an bebauten Grundstücken (Eigenheimmarkt)

Die Wertermittlungsrichtlinie 2006 sieht für die Bewertung von Erbbaurechten die Anwendung von Vergleichsfaktoren oder Marktanpassungsfaktoren nach dem finanzmathematischen Modell vor. Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss 42 Verkaufsfälle des Zeitraums 01.01.2011 bis 31.12.2012 analysiert.

Analog zur Bestimmung von Marktanpassungsfaktoren im üblichen Eigenheimmarkt wurden die gleichen Kriterien angehalten (NHK 2000, Regelgrundstücksgrößen etc.), siehe dazu Kapitel 3.8.6, ab S. 39)

Aufgrund der geringen Anzahl wurde nicht zwischen den Lagestufen und den einzelnen Gebäudetypen (freistehende Gebäude, Doppelhäuser, Reihenhäuser) unterschieden.

In den Stichproben der Kapitel 3.8.8.1 (S. 54), Marktanpassungsfaktoren für das finanzmathematische Modell, und 3.8.8.2 (S. 55) Vergleichsfaktoren, sind nahezu gleichermaßen Verträge mit angepassten Konditionen und Neuverträge enthalten. Beim Vergleich der beiden Verfahren kann es daher zu Abweichungen kommen:

Beispiel:

Bodenwert: 200.000 €, Gebäudesachwert 150.000 € (Sachwert = 350.000 €)	
Liegenschaftszins 3,5 %, Erbbauzins 1,0 bzw. 2,5 %, Restlaufzeit 50 Jahre,	
Vervielfältiger bei 3,5 % und einer Laufzeit von 50 Jahren: 23,46	
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Liegenschaftszins 3,5 %):	7.000 €
Tatsächlich erzielbarer Erbbauzins Variante 1 (2,5 %)	
ergibt einen Bodenwertanteil von 2.000 € x 23,46 =	5.000 € 46.920 €
Tatsächlich erzielbarer Erbbauzins Variante 2 (1 %)	
ergibt einen Bodenwertanteil von 5.000 € x 23,46 =	2.000 € 117.300 €
Tatsächlich erzielbarer Erbbauzins Variante 3 (1,75 %)	
ergibt einen Bodenwertanteil von 3.500 € x 23,46 =	3.500 € 82.110 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	
Variante 1:	196.920 €
Variante 2:	267.300 €
Variante 3:	232.110 €
Verkehrswert des Erbbaurechtes gem. Marktanpassungsformel (s. 3.8.7.1, S. 54)	
Variante 1:	238.716 €
Variante 2:	275.708 €
Variante 3:	257.212 €
Verkehrswert gem. Vergleichsfaktorformel (3.8.8.2, S. 55)	
bei einem unterstellten Sachwert (ohne Erbbaurecht) von 350.000 €	216.542 €

Bei einem Erbbauzins von ca. 1,75 % entsprechen sich in etwa die Ergebnisse beider Verfahren, bei einem Erbbauzins von 1 % wird der Wert beim finanzmathematischen Modell rd. 7 % höher als bei der Berechnung mit Vergleichsfaktoren. Bei einem Erbbauzins von 2,5% fällt der Wert im Einzelfall rd. 10 % niedriger aus.

Diese Abweichungen verändern sich je nach den Bewertungsparametern des Einzelfalles. Insbesondere eine Veränderung des Bodenwertanteils am Sachwert hat einen großen Einfluss auf die unterschiedlichen Ergebnisse gemäß 3.8.8.1 und 3.8.8.2 (S. 54 und 55).

3.8.8.1 Marktanpassungsfaktoren für das finanzmathematische Modell

Bei der Bestellung von neuen Erbbaurechten durch die Stadt Frankfurt werden derzeit i. d. R. rund 2,5% Zinsen angesetzt. Daher wurde dieser Zinssatz bei der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes angehalten. Der Liegenschaftszins fließt mit 3,5 % ein.

Stichprobeneigenschaften:

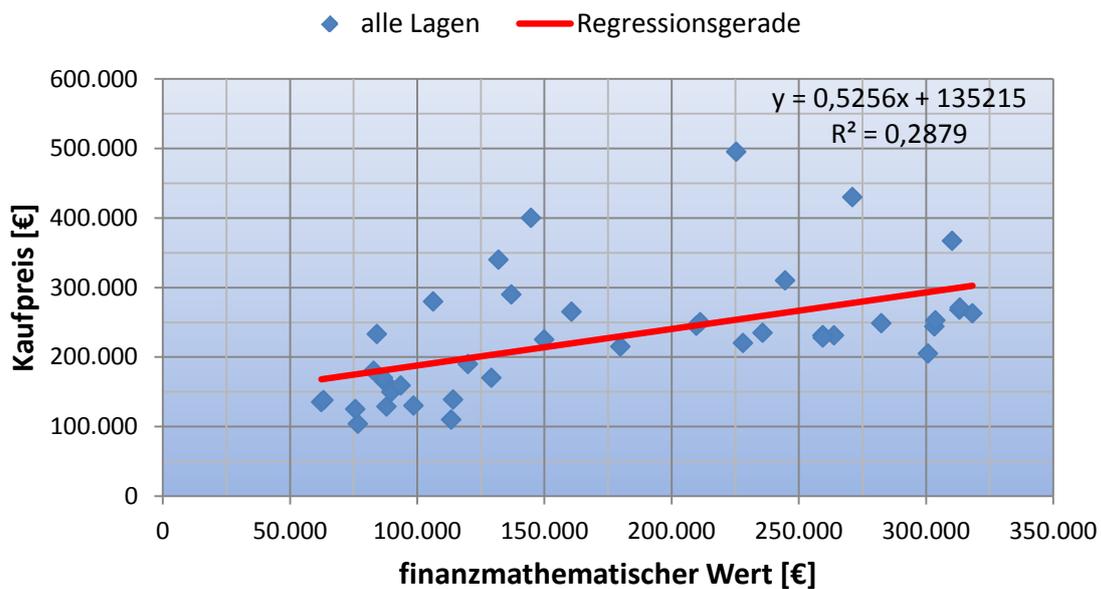
Umfang: 42 Fälle

Grundstücksgröße: 130 m² bis 750 m²; Wohnfläche: 60 m² bis 230 m²

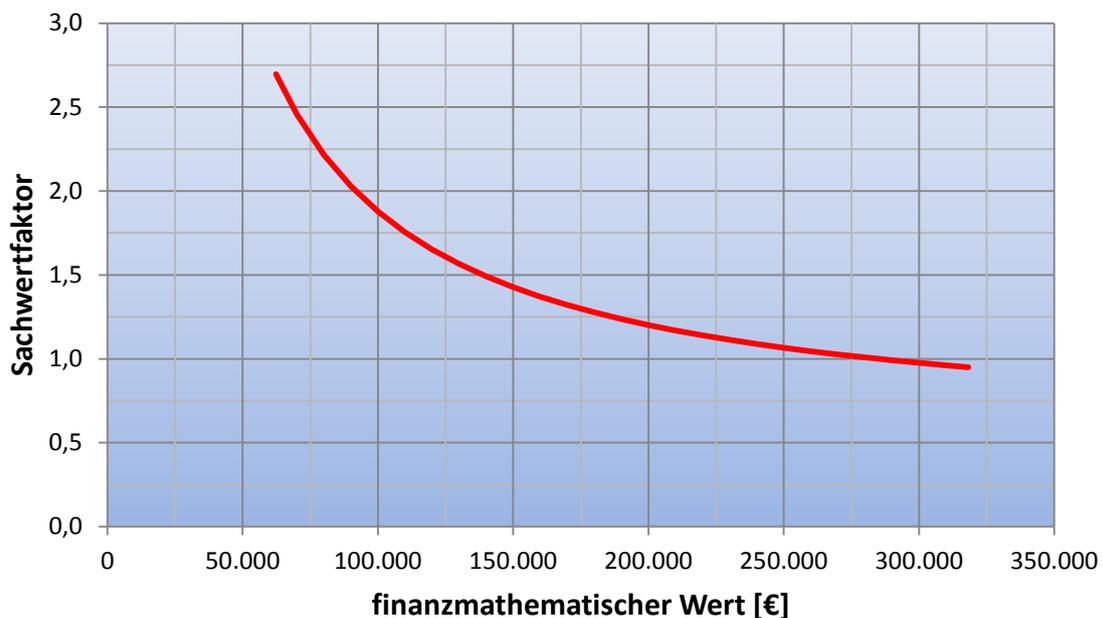
Restlaufzeit des Erbbaupertrages: 25 bis 99 Jahre; Mittelwert: 57 Jahre

Baujahre: 1929 bis 2011; Mittelwert: 1964

a) Gegenüberstellung finanzmathematische Werte / Kaufpreise:



b) Sachwertfaktoren:



3.8.8.2 Vergleichsfaktoren

Im Gegensatz zu den Veröffentlichungen der Vorjahre wird bei der Angabe von Vergleichsfaktoren nicht mehr die Grundstücksgröße, sondern der Sachwert (Gebäudewert, Außenanlagen und Bodenwert) als Basisgröße festgelegt. Bei der bisherigen Vorgehensweise wurde der Einfluss des Gebäudes nicht ausreichend berücksichtigt.

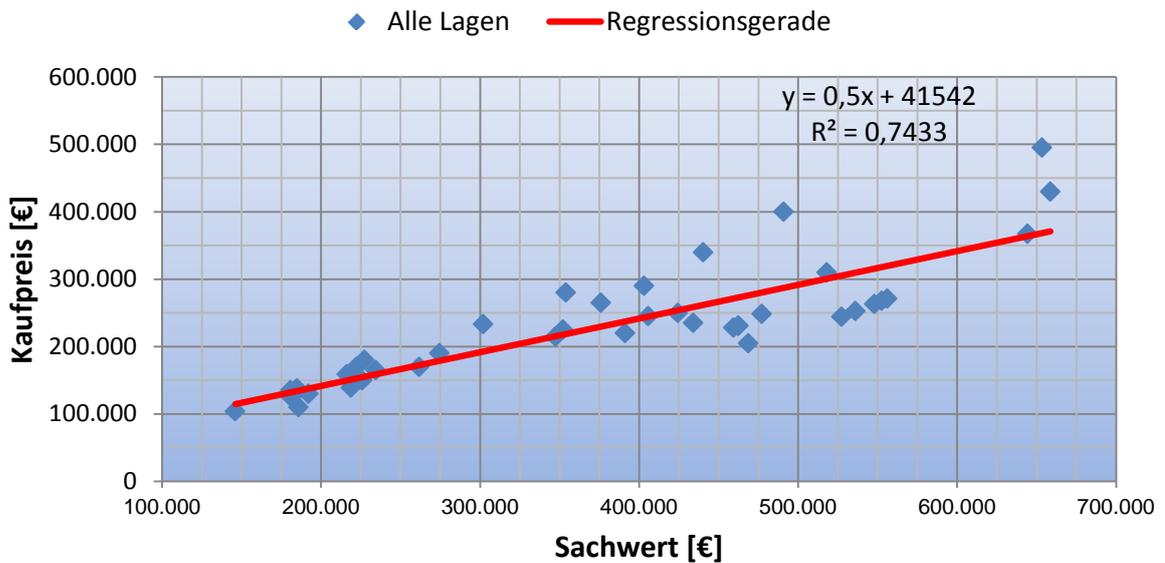
Umfang: 42 Fälle

Grundstücksgröße: 130 m² bis 750 m²; Wohnfläche: 60 m² bis 230 m²

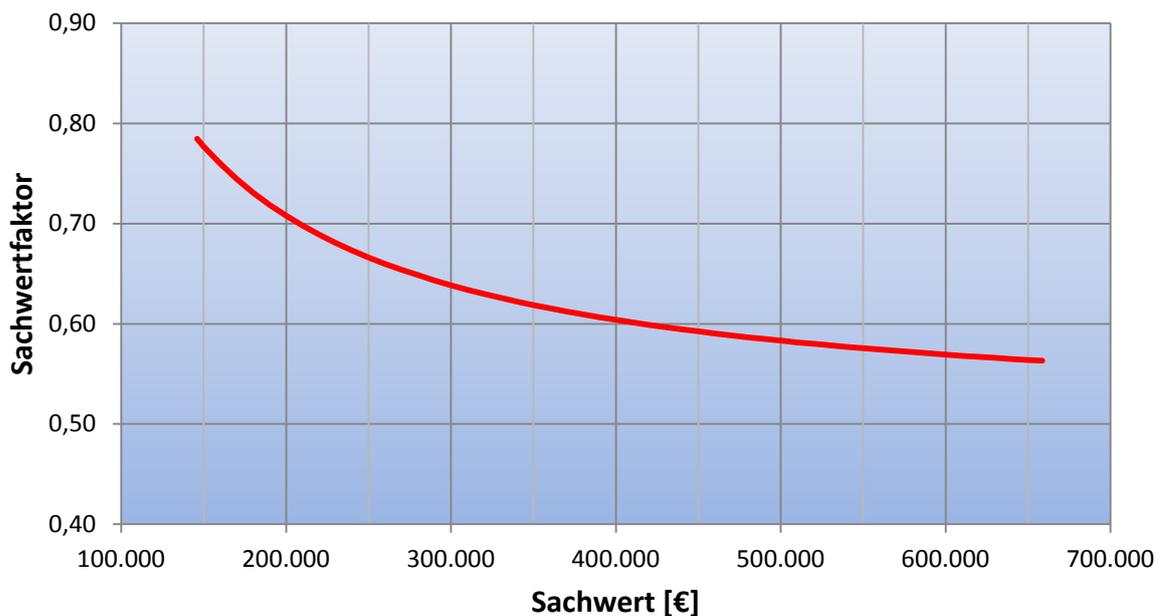
Restlaufzeit des Erbbaupertrages: 25 bis 99 Jahre; Mittelwert: 57 Jahre

Baujahr: 1929 bis 2011; Mittelwert: 1964

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Vergleichsfaktoren:



3.8.9 Analyse von gewerblichen Erbbaurechten

Auf den Erbbaugrundstücken befinden sich gewerbliche Bauten wie z.B. Büro-, Handels-, Produktions- oder Lagergebäude. Erbbaurechte mit gewerblicher Nutzung unterscheiden sich wesentlich von denen mit Wohnnutzung. Es wurden die Auswirkungen

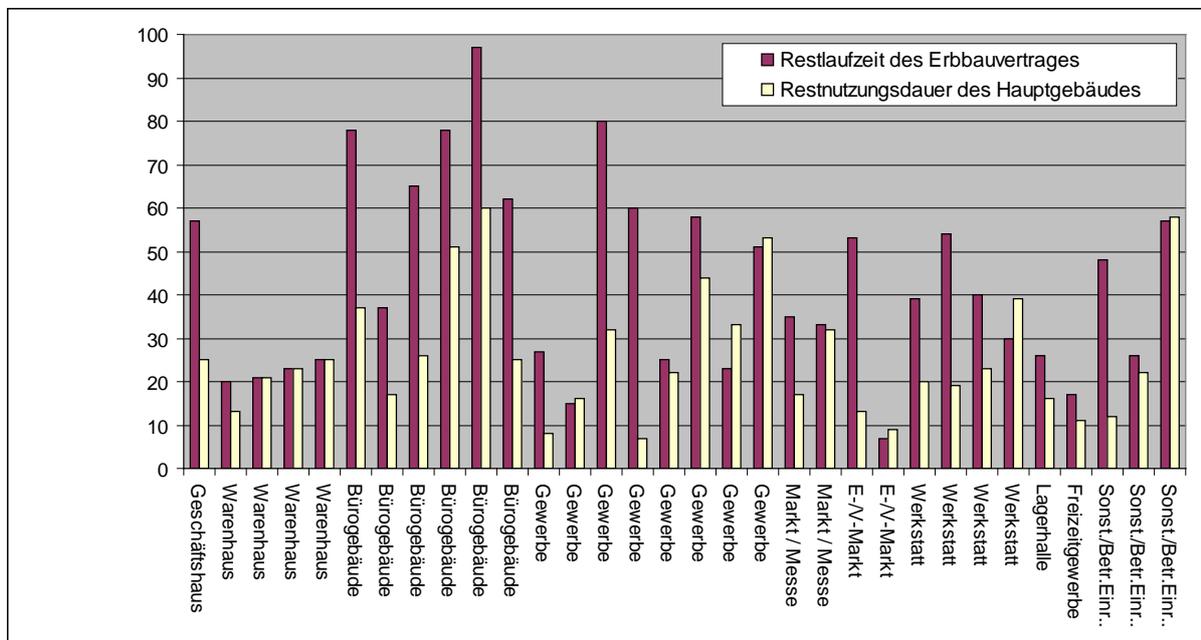
- alternativer Zinssätze κ bei der Kapitalisierung des Erbbauzinses und der Abzinsung des Bodenwerts
- unterschiedlicher Kapitalisierungszeiträume n (Restnutzungsdauern, Restlaufzeiten)
- der Vernachlässigung des kapitalisierten Erbbauzinses
- der Vernachlässigung des abgezinsten Bodenwerts

auf den sich nach der Kaufpreissammlung im Ertragswertverfahren ergebenden Liegenschaftszinssatz berechnet.

Die unterschiedlichen Ansätze a) bis d) dienen zur Beurteilung, welche dieser Ansätze zu den üblichen Liegenschaftszinssätzen des Volleigentums führen. Die Beschränkung auf das Ertragswertverfahren ist sachgerecht, da gewerbliche Immobilien primär im Ertragswertverfahren bewertet werden. Maßstab der Beurteilung ist also der sich ergebende Liegenschaftszinssatz. Grund: Je nach angesetztem Kapitalisierungszinssatz (bei Erbbauzinsbelastung) ergeben sich Abweichungen des Liegenschaftszinssatzes (bei Volleigentum). Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Erbbaurechte können aufgrund der Datenlage nicht mit der geforderten Genauigkeit ermittelt werden. Bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze des Volleigentums sind die nachfolgenden Ergebnisse zu beachten.

Datenlage:

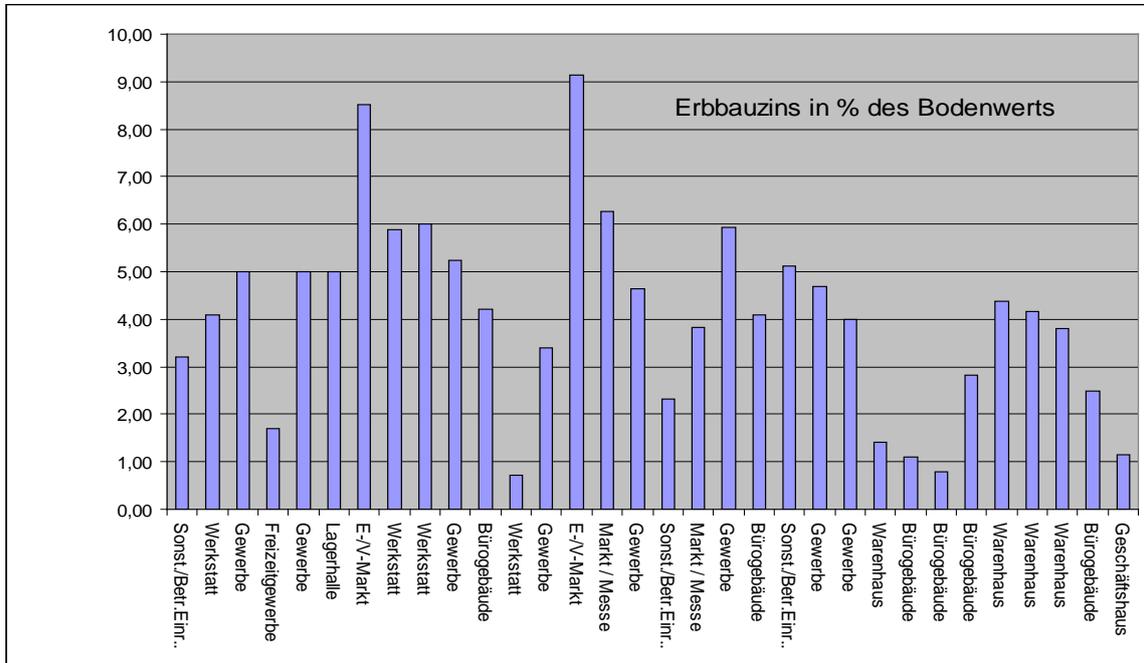
Das herangezogene Kaufpreismaterial aus Frankfurt besteht aus rd. 30 Kaufverträgen der Jahre 2006 bis 2011. Eine Verbreiterung der Datengrundlage durch Einbeziehung von Kaufverträgen aus anderen Großstädten scheiterte an zu geringen Rückmeldungen und an unzureichend angegebenen Grundstücksmerkmalen.



Restlaufzeit / Restnutzungsdauer

Die Vergleichspreise belegen, dass in vielen Fällen die Restlaufzeit des Erbbauvertrages wesentlich höher ist als die Restnutzungsdauer der Gebäude. Dies ist z. T. darauf zurückzuführen, dass die in den letzten Jahren reduzierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der gewerblichen Gebäude noch nicht in der Festlegung der Erbbaurechtslaufzeit berücksichtigt wurde.

Trotz der vielfach üblichen Anpassung des Erbbauzinses an die Entwicklung des Bodenwerts zeigt sich eine über die bisherige Laufzeit der Erbbaurechte entstandene Äquivalenzverschiebung (Folgen der von der Bodenwertentwicklung abweichenden Erbbauzinsentwicklung). Danach liegt die tatsächliche Bodenwertverzinsung zwischen < 1% und > 9%, im Mittel bei 4%. Der Rückgang der Erbbauzinssätze im gewerblichen Bereich in den letzten Jahren wird größtenteils auf das niedrige Zinsniveau des Kapitalmarkts zurückgeführt.



Erbbauzins / Bodenwert, geordnet nach Bodenwertniveau 160 €/m² → 2.890 €/m²

Werden die vorliegenden Verkaufsfälle nach der Art der Nutzung unterteilt, so ergibt sich ein durchschnittlicher Erbbauzinssatz für Büronutzung von weniger als 3 % und für das übrige Gewerbe von 5 %, bei jeweils sehr großen Streuungen.

In Frankfurt betrug bei Erbbaurechtbestellungen der Erbbauzinssatz für einfaches Gewerbe in Gewerbe- und Industriegebieten früher pauschal 6 %. Der Bodenwert in diesen Gebieten lag bei rd. 200 €/m². Die Bodenrichtwerte haben sich in diesen Lagen in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Seit mehreren Jahren ist dieser Zinssatz oft nicht mehr erzielbar, so dass ein auf den Bodenwert bezogener Erbbauzinssatz von 5 % als marktgerechter erscheint. Auch vorliegende notarielle Erbbaurechtsverträge für andere Nutzungen bestätigen das Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses, dass der Erbbauzinssatz mit zunehmendem Bodenwert sinkt.

Die gewählten Kapitalisierungszinssätze κ zur Barwertberechnung des Erbbauzinses und zur Abzinsung des Bodenwerts von 5 bis 6,5 % führen bei Beschränkung auf die fünf Fälle mit RND > 40 Jahren (davon wegen RND nahezu gleich Gesamtnutzungsdauer zumindest 2 veräußerte Neubauten) zu durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen von 4,8 % bzw. 5,2 %. Bei erheblich größerer Streuung führen alle Fälle mit > 29 Jahre RND zu entsprechenden Werten von 5,9 % bzw. 6,6 %.

Unter Abwägung der Alternativen wird davon ausgegangen, dass die Gruppe > 29 Jahre RND besser zum Vergleich geeignet ist.

Ergebnisse:

Ermittelter durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Gruppe RND > 29 J. bei Kapitalisierungszinssatz κ		Mittlerer Vergleichsliegenschaftszinssatz
5 %	6,5 %	6,3 %
5,9 %	6,6 %	

Der Kapitalisierungszinssatz von 5 % mit seinen Ergebnissen ist wegen der Bedeutung im sog. Münchner Verfahren und im Verfahren des AKOGA hervorgehoben.

Wäre ein Zinssatz κ von 6,0 % gewählt worden, hätte sich ein Liegenschaftszinssatz von 6,3 % ergeben. Dieser entspricht dem Vergleichszinssatz (= durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz) bei Volleigentum, sodass hier eine weitere Marktanpassung unbegründet wäre. Bei einem Ansatz von z. B. $\kappa = 5\%$ ist ein entsprechender Marktanpassungsfaktor zu wählen.

Bei den Berechnungsalternativen werden sonst erforderliche Marktanpassungen durch Weglassen der Bodenwertabzinsung und/oder Verlängerung der Restnutzungsdauern auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags mehr oder weniger ausgeglichen. Das beste Ergebnis zeigt sich bei der Vorgabe, dass die Restlaufzeit (Ansatz der Restlaufzeit als RND), da hier der ermittelte Liegenschaftszinssatz (6,2%) weitgehend mit der Zielgröße Vergleichszinssatz (6,3 %) übereinstimmt.

Mit allen Vorbehalten zeigen die Ergebnisse der vorgenommenen Untersuchung zum Münchner Verfahren, dass der für die Beleihungsbewertung genannte Maximalkapitalisierungszinssatz von 5% dem Vorsichtsprinzip der Beleihungsbewertung genügt, da der Marktlage (Marktanpassungsfaktor 1,0) ein höherer Zinssatz (6%) entspricht. Wird jedoch ein niedrigerer Kapitalisierungszinssatz (< 6%) angesetzt, ist eher ein Marktanpassungszuschlag als ein Abschlag begründet, da der Liegenschaftszins des Erbbaurechts unter dem des Volleigentums liegt.

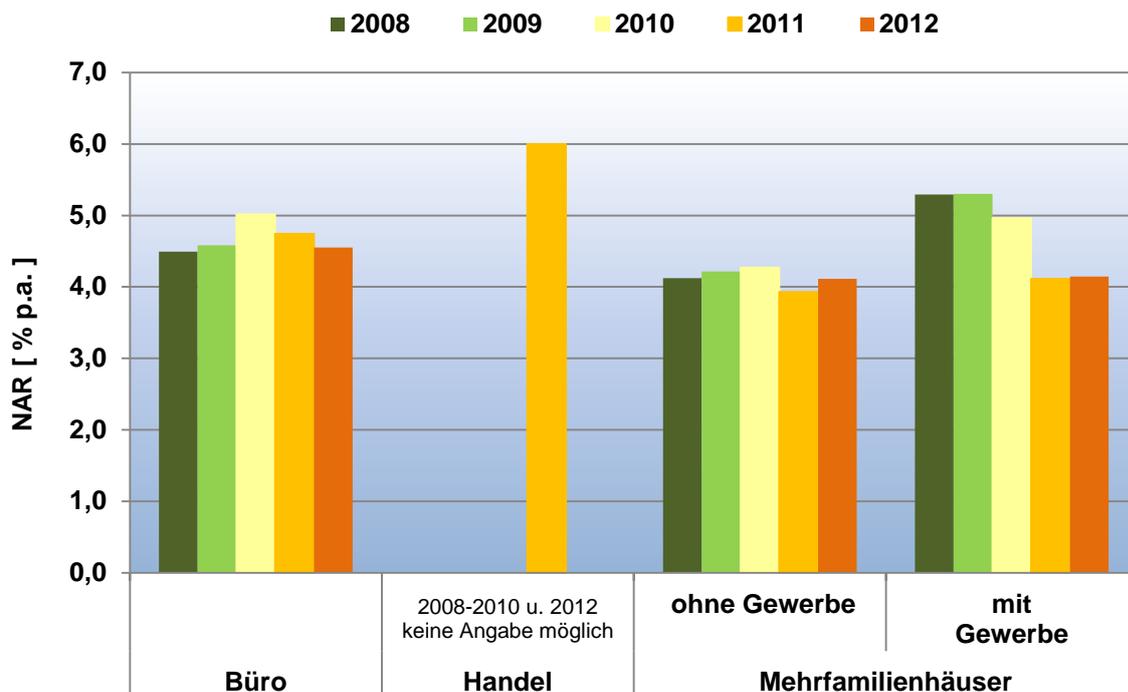
3.8.10 Nettoanfangsrenditen (KV, 90 % Stichprobe)

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

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

Hinweise:

- Der Reinertrag besteht aus der Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht umlegbaren Nebenkosten.
- Der Reinertrag wurde aus **tatsächlichen** Mieten ermittelt, der Leerstand wurde mit 0 €/m² berücksichtigt.
- Die Erwerbsnebenkosten werden mit 6,5 % angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten betragen bei Büros 13 – 15% der **ortsüblichen** Miete und werden bei Mehrfamilienhäusern nach der 2. BV ermittelt.



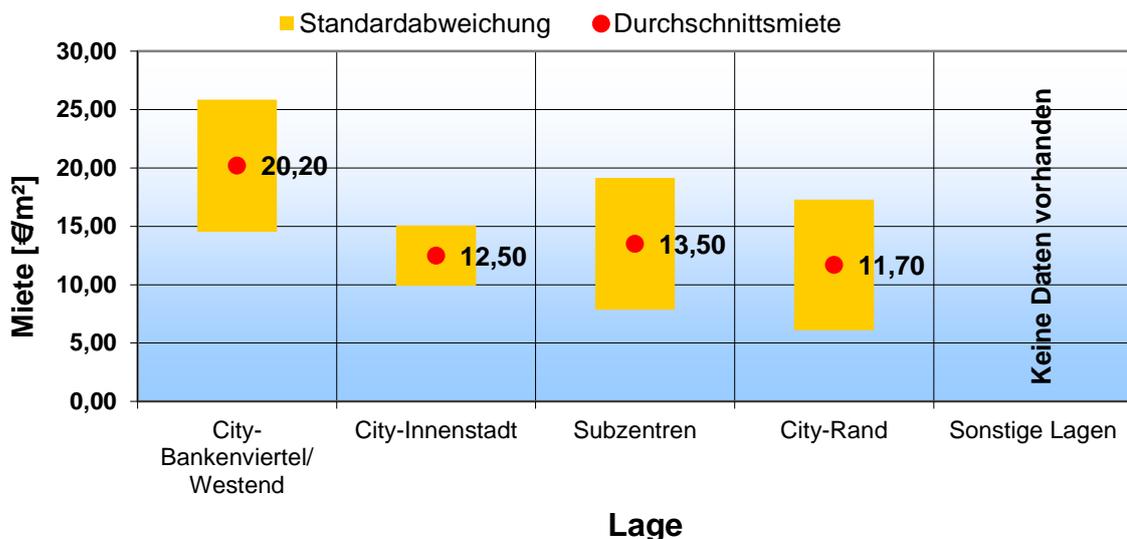
Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser	
			ohne Gewerbe	mit Gewerbe
2008	15	1	86	50
2009	16	1	99	63
2010	9	2	104	24
2011	12	6	101	67
2012	23	0	75	66

Die Immobilienkrise des Jahres 2006/2007 hat unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Teilmärkte gezeigt. Bei den reinen Mehrfamilienhäusern bleiben die Renditen auf dem niedrigen Vorjahresniveau von rd. 4 %. Insbesondere Objekte mit Einzelhandelsnutzung zeigen seit 2009 fallende Renditen.

Vor allem im Bürosektor hat sich noch keinen einheitlicher neuer Markt gebildet. Besonders 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 vermarktbare 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.

3.8.11 Büromieten 2012 (KV, 90 % Stichprobe)



Anzahl der eingeflossenen Mieten:

Lage	Mieteinheiten	in Objekten
City-Bankenviertel/ Westend	33	7
City-Innenstadt	35	4
Subzentren	15	4
City-Rand	17	5

Die Durchschnittsmieten wurden aus tatsächlich gezahlten Mieten in 2012 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.

4 Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz

Durch das Bewertungsgesetz, zuletzt geändert am 12.04.2012, ist die Finanzverwaltung 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 Immobilienwerte des Landes Hessen hat die Vergleichsfaktoren bzw. Vergleichspreise ab 2010 landesweit erhoben und veröffentlicht (siehe Produktübersicht S. 72). Die Werte für 2013 sind – soweit sie sich auf Frankfurt beziehen – hier 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 Abweichungen zum Kapitel 3 dieses Immobilienmarktberichtes und den in diesem Kapitel veröffentlichten statistischen Daten.

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 Bodenrichtwertzone mit den Ziffern 41xx oder 49xx 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 > Bodenrichtwerte im Internetstadtplan im Maßstab 1:15.000 aufzurufen. Die Legende der Richtwertkarte kann mit <F8> aufgerufen werden.

Alternativ sind die Bodenrichtwerte auch unter www.boris.hessen.de flurstücksgenau einsehbar. Bei BORISHessen ist jedoch zu beachten, dass die hier angegebene Nummer der **Bodenrichtwertzone nicht der für die Erbschafts- und Schenkungssteuerzwecke verwendeten Richtwertzonenummer entspricht**. Diese kann nur im Internetstadtplan abgelesen werden.

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

1. **Reihenmittelhäuser** bis 250 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinausgehende Flächen BRW x 1/3.
2. **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** bis 400 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinausgehende Flächen BRW x 1/3.
3. **(sonstige) freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** bis 550 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
4. **Villenartige Bebauung** bis 1000 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinausgehende Flächen BRW x 1/3.

4.1.2 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung

Im Kapitel 3.8.2.1 dieses Marktberichts (Seite 29f.) hat der Gutachterausschuss Angaben zur Umrechnung von Bodenrichtwerten veröffentlicht. Sofern die zu bewertende Liegenschaft in einer Bodenrichtwertzone mit den Anfangsziffern 43xx, 49xx oder 455x liegt, sind diese Regelungen anzuwenden.

4.1.3 Geschäftsgrundstücke – Büronutzung

Im Kapitel 3.8.2.2 dieses Marktberichts (Seite 29) hat der Gutachterausschuss Angaben zur Umrechnung von Bodenrichtwerten veröffentlicht. Sofern die zu bewertende Liegenschaft in einer Bodenrichtwertzone mit der Anfangsziffer 46xx liegt, ist diese Regelung anzuwenden.

4.1.4 Erschließungsbeiträge

Sofern für eine Liegenschaft noch Erschließungsbeiträge zu erheben sind, betragen diese für den Ansatz nach dem Bewertungsgesetz 60 €/m² für Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung sowie 100 €/m² für alle anderen Grundstücke.

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 m²
- Grundstück zwischen 100 – 700 m²

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.

Die Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte 2012 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main zu entnehmen.

Wohnfläche in m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1985				
	Bodenrichtwertbereich				
	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	über 700 €/m ²
80	2.811	3.365	4.311	4.920	5.530
90	2.617	3.109	3.962	4.503	5.045
100	2.462	2.905	3.683	4.170	4.657
110	2.335	2.737	3.454	3.897	4.341
120	2.229	2.598	3.264	3.670	4.077
130	2.139	2.480	3.103	3.478	3.852
140	2.062	2.379	2.965	3.313	3.661
150	1.996	2.291	2.845	3.170	3.495
160	1.937	2.214	2.740	3.045	3.350
170	1.886	2.147	2.648	2.935	3.222
180	1.840	2.086	2.566	2.837	3.108
190	1.799	2.033	2.493	2.749	3.005
200	1.763	1.984	2.427	2.670	2.914

Anpassungsfaktoren aufgrund abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße

	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 ²	100	0,64	0,71	0,77	0,84	0,91	0,98
	150	0,68	0,75	0,81	0,88	0,95	1,02
	200	0,72	0,79	0,85	0,92	0,99	1,05
	250	0,76	0,83	0,89	0,96	1,03	1,09
	300	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,13
	350	0,84	0,91	0,97	1,04	1,11	1,17
	400	0,88	0,95	1,01	1,08	1,15	1,21
	450	0,92	0,98	1,05	1,12	1,19	1,25
	500	0,96	1,02	1,09	1,16	1,23	1,29
	550	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,33
	600	1,04	1,10	1,17	1,24	1,31	1,37
	650	1,08	1,14	1,21	1,28	1,34	1,41
700	1,12	1,18	1,25	1,32	1,38	1,45	

Beispiel: Bewertung eines 1977 gebauten Reihenhauses mit 123 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 302 m². Der Bodenrichtwert beträgt 490 €/m².

$$2.480 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,93 = 283.687 \text{ €}$$

4.2.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Baujahr vor 1950

Folgende Regelung kann nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Internetstadtplan) mit den Ziffern 41xx, 43xx oder 49xx liegt.

4.2.1.2.1 In Bereichen mit Richtwerten bis unter 500 €/m²

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.

	Baujahr vor 1950
100	0,56
150	0,60
200	0,63
250	0,67
300	0,70
350	0,74
400	0,77
450	0,81
500	0,84
550	0,88
600	0,91
650	0,95
700	0,98

4.2.1.2.2 In Bereichen mit Richtwerten ab 500 €/m²

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 0,90** berücksichtigt werden muss.

Beispiel: Bewertung eines 1977 gebauten Reihenhauses in der Rechtsform des WEG mit 123 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 302 m². Der Bodenrichtwert beträgt 490 €/m².

$$2.480 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,93 \times 0,90 = 255.318 \text{ €}$$

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 (S. 66).

Die Wohnlagen sind der Bodenrichtwertkarte 2012 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen.

Die Vergleichspreise können nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Internetstadtplan) mit den Ziffern 41xx, 43xx oder 49xx 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.

Der Bereich „sehr gute Lage Nordend/Westend“ umfasst die folgenden Grundbuchbezirke/Gemarkungen: Frankfurt Bezirke 10, 11, 12, 13 sowie 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 und 24.

Der Bereich „gehobene Lage Innenstadtbereich“ umfasst die folgenden Grundbuchbezirke/Gemarkungen: Frankfurt Bezirke 1, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 sowie 30, 31, 32 und 33.

Wohnungsgröße unter 50 m²

Baujahr	Lage					
	sehr gute Lage Nordend/Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehobene Lage Innenstadtbereich	gehobene Lage sonst. Stadtgeb.	mittlere Lage	einfache/ sehr einfache Lage
vor 1950	3.700 €/m ²	2.900 €/m ²	3.130 €/m ²	2.840 €/m ²	2.170 €/m ²	2.000 €/m ²
1950 - 1974	3.250 €/m ²	2.100 €/m ²	2.220 €/m ²	1.850 €/m ²	1.595 €/m ²	1.280 €/m ²
1975 - 1999	3.500 €/m ²	2.700 €/m ²	3.050 €/m ²	2.400 €/m ²	2.300 €/m ²	1.800 €/m ²
2000 - 2007	4.700 €/m ²	3.500 €/m ²	3.700 €/m ²	3.400 €/m ²	2.900 €/m ²	2.300 €/m ²
ab 2008	5.300 €/m ²	4.300 €/m ²	4.500 €/m ²	3.800 €/m ²	3.225 €/m ²	2.700 €/m ²

Wohnungsgröße 50 – 74 m²

Baujahr	Lage					
	sehr gute Lage Nordend/ Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehobene Lage Innenstadtbereich	gehobene Lage sonst. Stadtgeb.	mittlere Lage	einfache/ sehr einfache Lage
vor 1950	4.250 €/m ²	3.000 €/m ²	3.160 €/m ²	2.875 €/m ²	2.400 €/m ²	2.340 €/m ²
1950 - 1974	3.125 €/m ²	2.400 €/m ²	2.460 €/m ²	2.055 €/m ²	1.740 €/m ²	1.415 €/m ²
1975 - 1999	3.900 €/m ²	3.300 €/m ²	2.635 €/m ²	2.255 €/m ²	2.180 €/m ²	1.795 €/m ²
2000 - 2007	4.700 €/m ²	3.500 €/m ²	3.700 €/m ²	3.300 €/m ²	2.995 €/m ²	2.200 €/m ²
ab 2008	5.300 €/m ²	4.000 €/m ²	4.705 €/m ²	3.595 €/m ²	3.295 €/m ²	2.700 €/m ²

Wohnungsgröße 75 – 99 m²

Baujahr	Lage					
	sehr gute Lage Nordend/ Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehobene Lage Innenstadtbereich	gehobene Lage sonst. Stadtgeb.	mittlere Lage	einfache/ sehr einfache Lage
vor 1950	4.640 €/m ²	3.400 €/m ²	3.550 €/m ²	2.815 €/m ²	2.600 €/m ²	2.500 €/m ²
1950 - 1974	3.320 €/m ²	2.400 €/m ²	2.665 €/m ²	2.330 €/m ²	2.090 €/m ²	1.450 €/m ²
1975 - 1999	3.800 €/m ²	3.080 €/m ²	2.615 €/m ²	2.420 €/m ²	2.205 €/m ²	1.645 €/m ²
2000 - 2007	4.800 €/m ²	3.600 €/m ²	3.700 €/m ²	2.850 €/m ²	2.690 €/m ²	2.450 €/m ²
ab 2008	5.750 €/m ²	3.950 €/m ²	4.180 €/m ²	3.055 €/m ²	3.170 €/m ²	2.900 €/m ²

Wohnungsgröße 100 – 129 m²

Baujahr	Lage					
	sehr gute Lage Nordend/ Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehobene Lage Innenstadtbereich	gehobene Lage sonst. Stadtgeb.	mittlere Lage	einfache/ sehr einfache Lage
vor 1950	4.465 €/m ²	3.500 €/m ²	3.670 €/m ²	3.155 €/m ²	3.085 €/m ²	2.900 €/m ²
1950 - 1974	4.375 €/m ²	2.700 €/m ²	3.100 €/m ²	2.260 €/m ²	2.600 €/m ²	1.400 €/m ²
1975 - 1999	4.100 €/m ²	3.480 €/m ²	3.500 €/m ²	2.400 €/m ²	2.240 €/m ²	1.850 €/m ²
2000 - 2007	5.000 €/m ²	3.800 €/m ²	4.400 €/m ²	3.100 €/m ²	2.610 €/m ²	2.300 €/m ²
ab 2008	6.300 €/m ²	4.065 €/m ²	4.600 €/m ²	3.360 €/m ²	3.225 €/m ²	3.000 €/m ²

Wohnungsgröße ab 130 m²

Baujahr	Lage					
	sehr gute Lage Nordend/ Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehobene Lage Innenstadtbereich	gehobene Lage sonst. Stadtgeb.	mittlere Lage	einfache/ sehr einfache Lage
vor 1950	5.030 €/m ²	4.000 €/m ²	4.185 €/m ²	3.400 €/m ²	2.965 €/m ²	2.530 €/m ²
1950 - 1974	5.435 €/m ²	3.300 €/m ²	3.900 €/m ²	2.800 €/m ²	2.200 €/m ²	1.600 €/m ²
1975 - 1999	4.500 €/m ²	3.250 €/m ²	3.400 €/m ²	2.700 €/m ²	2.550 €/m ²	1.800 €/m ²
2000 - 2007	5.700 €/m ²	3.800 €/m ²	4.350 €/m ²	3.300 €/m ²	3.200 €/m ²	2.700 €/m ²
ab 2008	6.180 €/m ²	4.135 €/m ²	5.010 €/m ²	3.500 €/m ²	3.555 €/m ²	3.300 €/m ²

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 0,95** zu multiplizieren, bei **großen Wohnungsanlagen** bleibt der Vergleichspreis ohne weitere Anpassung.

Beispiel: Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung von 83 m² in mittlerer Lage in einer Wohnanlage Baujahr 1973 mit 180 Wohneinheiten.

$$2.090 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,75 = 130.102 \text{ €}$$

4.2.2.4 Vergleichspreise Teileigentum

Stadtgebiet	Baujahr	Tiefgaragenstellplatz	Garage/Carport	Offene Stellplätze
Frankfurt Bezirk 1 bis 33, 70	vor 2000	17.000 €	15.200 €	8.800 €
	ab 2000	19.500 €	15.200 €	
sonst. Stadtgebiet	vor 2000	9.100 €	7.900 €	7.500 €
	ab 2000	14.800 €	12.000 €	

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 > 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 (Wohnanteil)

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

1. Verwaltungskosten

264 € jährlich je *Wohnung*, bei *Eigenheimen*, *Kaufeigenheimen* und *Kleinsiedlungen* je Wohngebäude

316 € jährlich je *Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung* und *Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts* nach § 41 Abs. 2 II. BV

35 € jährlich für *Garagen* oder *ähnliche Einstellplätze*

2. Instandhaltungskosten

8 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres *weniger als 22 Jahre* zurück liegt

10 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres *mindestens 22 Jahre* zurück liegt

13 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres *mindestens 33 Jahre* 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)

3. 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 Lagen	30 %	15 %

4.3.2.3 Geschäftsgrundstücke sowie für nicht wohngenutzte Anteile bei gemischt genutzten Grundstücken

1. Büro

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

2. Hotels

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

3. Verbrauchermärkte

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

4. Handel

Lagen	Baujahr vor 1970	Baujahr ab 1970
451 / 452	14 %	11 %
453	17 %	13 %
454 / 455	19 %	14 %

4.3.3 Liegenschaftszinssätze

4.3.3.1 Mietwohngrundstücke

Für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 80% Wohnnutzung (ohne Laden- und Geschäftsnutzung im EG) in den Zonen 41xx, 43xx, 49xx, 45xx und 46xx.

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
vor 1950	2,50	3,50	4,70	5,30
1950 - 1974	3,50	4,40	5,30	4,75
1975 - 2005	4,25	5,00	5,40	5,5
ab 2006	4,25	4,75	5,25	5,25

Für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 80% Wohnnutzung sowie Laden- und Geschäftsnutzung im EG ist der Liegenschaftszins unter 4.3.3.5 zu verwenden. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (Internetstadtplan).

4.3.3.2 Gemischt genutzte Grundstücke

Für Mehrfamilienhäuser mit 20 bis 80% Wohnnutzung in den Zonen 41xx, 43xx und 49xx.

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
vor 1950	3,00	4,00	5,50	6,10
1950 - 1974	3,60	4,50	5,40	5,40
1975 - 2005	4,25	4,70	5,10	5,50
ab 2006	4,25	4,50	5,10	5,50

Für gemischt genutzte Grundstücke (20 bis 80 % Wohnanteil) in den Zonen 45xx und 46xx ist der Liegenschaftszins unter 4.3.3.5 zu verwenden. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone (Internetstadtplan).

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 (s. auch Kapitel 4.3.3.6, S. 70).

4.3.3.4 Geschäftsgrundstücke, überwiegend Büronutzung

Für Immobilien mit mindestens 80 % Büronutzung (keine Laden- und Geschäftsnutzung im EG) beträgt der Liegenschaftszins unabhängig vom Baujahr:

In Richtwertzonen mit 461/451	4,50%
In Richtwertzonen mit 462/452	5,25%
In Richtwertzonen mit 463/453	6,25%
In Richtwertzonen mit 464/454	6,50%
In Richtwertzonen mit 465/455	6,75%

Für Geschäftsgrundstücke mit mindestens 80% Büronutzung in den Richtwertzonen (Internetstadtplan) 41xx, 43xx und 49xx ist der Liegenschaftzinssatz für die Richtwertzone 455 unter 4.3.3.5 zu verwenden.

4.3.3.5 Geschäftsgrundstücke, mit Handelsnutzung

Für Liegenschaften mit Laden- und Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und den Obergeschossen bzw. anderer Nutzungen in den Obergeschossen beträgt der Liegenschaftszins unabhängig vom Baujahr:

In Richtwertzonen mit 451/ 461	3,80%
In Richtwertzonen mit 452/ 462	4,70%
In Richtwertzonen mit 453/ 463	5,90%
In Richtwertzonen mit 454/ 464	6,00%
In Richtwertzonen mit 455/ 465	6,00%

4.3.3.6 Liegenschaftszinsempfehlungen für Spezialimmobilien

Kategorie	Liegenschaftszinssatz			Rohertragsfaktor		Gesamtnutzungsdauer	Anforderungen
	von	Schwerpunkt	bis	von	bis		
Discounter/ Fachmärkte	6,00	6,50	7,00	11,5 fach	13,0 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, marktgängige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Verbraucher- märkte/ großflächiger Einzelhandel/ Baumärkte	6,00	6,75	7,50	10,5 fach	13,0 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, marktgängige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Gewerbe/ Werkstätten	6,50	7,50	8,25	10,0 fach	12,5 fach	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, marktgängige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Pflegeheim	6,00	6,50	7,25	11,0 fach	13,0 fach	40-50 Jahre	Ab 80 Betten, überwiegend Einzelräume
Hotel	4,75	5,75	6,50	12,0 fach	15,0 fach	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, marktgängige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Logistik	5,75	7,00	8,50	9,5 fach	13,0 fach	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m ² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, marktgängige Vertragslaufzeit der Pachtverträge

(Stand: Dezember 2013)

Im Rahmen der Bewertung nach dem Bewertungsgesetz ist der als Schwerpunkt angegebene Liegenschaftszins zu verwenden.

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.

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. 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.

4.4.2 Marktanpassungsfaktoren

Im Kapitel 3.8.6 dieses Marktberichtes (Seite 39) hat der Gutachterausschuss Angaben zu Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht. Folgende Regelungen sind für die jeweiligen Nutzungen anzuwenden:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:	Sehr gute Lage	Kapitel 3.8.6.1.1 (Seite 40)
	Gehobene Lage	Kapitel 3.8.6.1.2 (Seite 41)
	Mittlere Lage	Kapitel 3.8.6.1.3 (Seite 42)
	Einfache und sehr einfache Lage	Kapitel 3.8.6.1.4 (Seite 43)
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften:	Sehr gute Lage	Kapitel 3.8.6.2.1 (Seite 44)
	Gehobene Lage	Kapitel 3.8.6.2.2 (Seite 45)
	Mittlere Lage	Kapitel 3.8.6.2.3 (Seite 46)
	Einfache und sehr einfache Lage	Kapitel 3.8.6.2.4 (Seite 47)
Reihenmittelhäuser:	Sehr gute Lage	Kapitel 3.8.6.3.1 (Seite 48)
	Gehobene Lage	Kapitel 3.8.6.3.2 (Seite 49)
	Mittlere Lage	Kapitel 3.8.6.3.3 (Seite 50)
	Einfache und sehr einfache Lage	Kapitel 3.8.6.3.4 (Seite 51)

Für Erbbaurechte finden Sie folgende Angaben zu den Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) im Kapitel 3.8.8 (Seite 53 ff.):

Kapitel 3.8.8.1: Marktanpassungsfaktoren für das finanzmathematische Modell (Seite 54)

Kapitel 3.8.8.2: Vergleichsfaktoren (Seite 55)

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 2013

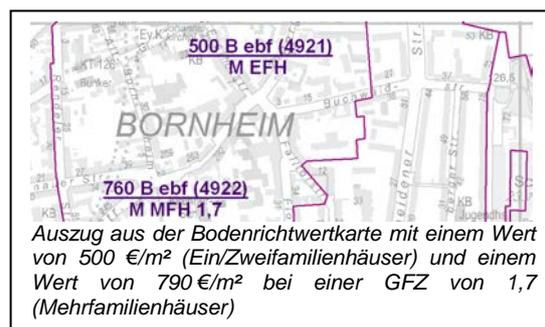
Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse veröffentlichte für den Wohnungsmarkt die landesweiten Vergleichsfaktoren gemäß dem Bewertungsgesetz. Hiermit liegen in einer Broschüre Vergleichsdaten für Eigentumswohnungen, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften hessenweit 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 dieses Immobilienmarktberichtes (ab Seite 60) 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.

Bodenrichtwerte erhalten Sie



- kostenlos im Internet unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Internet-Stadtplan: Bodenrichtwerte 2012
- schriftlich zum Preis von 20 € beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 74)
- zur Einsicht beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 74)
- als Karte im Maßstab 1: 15.000 zum Preis von 275 € zzgl. Versandkosten beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 74)
- kostenlos im Internet unter www.boris.hessen.de

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, Erbschaftsauseinandersetzungen, 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 kann.

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

Kostenbeispiele (Gutachten über bebaute Grundstücke):

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

Der genaue Wert ist zu ermitteln nach der geltenden Gebührenordnung; siehe dazu im Internet: 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 > Verkehrswertgutachten > Gebührenübersicht.pdf

5.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Als kostengünstige Alternative zu Gutachten oder bei individuellen Bewertungsfragen können Auszüge aus der Kaufpreissammlung dienen.

In der Kaufpreissammlung werden alle Veräußerungen in anonymisierter Form registriert, die im Stadtgebiet Frankfurt am Main stattfinden. Je nach Bewertungsfall kann aus dieser Sammlung nach gewünschten Vorgaben abgefragt werden. Sie erhalten somit eine wertvolle Orientierung zur Preisfindung.

Wir bieten folgende Möglichkeiten:

- **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 mitgeteilten Vergleichsfällen 75 €
je weiterem mitgeteilten Vergleichsfall 5 €

- **Statistische Erhebungen**

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

Kosten: nach Zeitaufwand; derzeit 75 €/Stunde

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

www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Auszüge aus der Kaufpreissammlung

6 Kontakt

Bei Bestellungen:

(Bodenrichtwerte, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten, Vergleichsfaktoren Hessen)

Service-Center des Stadtvermessungsamtes

Internet:	www.vermessungsamt.frankfurt.de
E-Mail:	servicecenter.stadtvermessungsamt@stadt-frankfurt.de
Adresse:	Kurt-Schumacher-Str. 10 60311 Frankfurt am Main
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 für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

Internet:	www.gutachterausschuss.frankfurt.de
E-Mail:	gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
Adresse:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses c/o Stadtvermessungsamt Bauteil A, 6. Stock Kurt-Schumacher-Str. 10 60311 Frankfurt am Main
Sprechzeiten:	dienstags und donnerstags von 8:30 - 12:30 Uhr und nach Vereinbarung
Telefon:	+49 (0) 69 212 36781
Telefax:	+49 (0) 69 212 30782

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2013 – 1. Halbjahr

Nachfrage nach Wohnungseigentum ungebrochen

Im 1. Halbjahr 2013 ging Anzahl der Transaktionen um rd. 25 % zurück (s. Ziffer 4). Ursachen hierfür liegen in dem eingeschränkten Angebot an neuen Wohnimmobilien und den im 2. Halbjahr 2012 aufgrund der Erhöhung der Grunderwerbssteuer zum 01.01.2013 vorweggenommenen Verkäufen. Die Verkaufsbereitschaft wird dadurch weiter eingeschränkt, dass den Verkäufern keine wirtschaftliche Anlagemöglichkeit des erzielbaren Kaufpreises geboten wird. – Weiterhin gilt, dass die Nachfrage nach guten Anlageobjekten wesentlich höher ist als das Angebot.

1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2013 ging der Verkauf von Grundstücken für Eigenheime im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 70 % zurück. Die 20 veräußerten Grundstücke waren im Mittel 510 m² groß und erzielten durchschnittlich 465 €/m² (220 - 760 €/m²).

Bei den Mehrfamilienhausgrundstücken sanken die Transaktionen um rd. 80 % - im 1. Halbjahr 2013 wurden lediglich 4 Objekte veräußert. Die Preise lagen zwischen rd. 510 und rd. 1.060 €/m² (jeweils bei GFZ 1,0).

2 Eigentumswohnungen

Aufgrund des unzureichenden Angebotes reduzierten sich die Umsätze und die Gefahr einer Immobilienblase wurde gemindert. Das unausgewogene Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage führt allerdings weiterhin zu Preissteigerungen. Der Wohnungseigentumsmarkt bietet die beste Möglichkeit für Privatpersonen je nach Finanzanlagebedarf zu investieren.

Der Trend zu einem immer höheren Anteil teurer Wohnungen setzte sich im 1. Halbjahr 2013 fort. Die Verteilung der Preise für Eigentumswohnungen bestätigt diese Beurteilung: Die Verkaufszahl mit Preisen von 6.000 - 7.000 €/m² WF stieg um rd. 300 %, Verkäufe über 8.000 €/m² WF nahmen um rd. 175 % zu. Die Verkaufszahlen in der Preisklasse 5.000 - 6.000 €/m² WF stagnierten auf dem Niveau des 1. Halbjahres 2012 während Verkäufe mit Preisen von 4.000 - 5.000 €/m² WF um rd.13 % abnahmen. Transaktionen in den Preisklassen unter 4.000 €/m² WF gingen im 1. Halbjahr 2013 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um über 40 % zurück.

Wie im Vorjahr bereits vermutet, gehen die Verkäufe neu umgewandelter Eigentumswohnungen in den Innenstadtlagen - Westend, Nordend und Sachsenhausen weiter zurück, da aufgrund sinkender Verkaufszahlen bei den Mehrfamilienhäusern immer weniger Wohnungen umgewandelt werden. Die Verkaufszahlen reiner Mehrfamilienhäuser (s. Ziffer 2.4) sanken im 1. Halbjahr 2013 gegenüber dem Vorjahr um über 80 %, so dass anzunehmen ist, dass die Verkäufe von neu umgewandelten Eigentumswohnungen weiter zurückgehen werden.

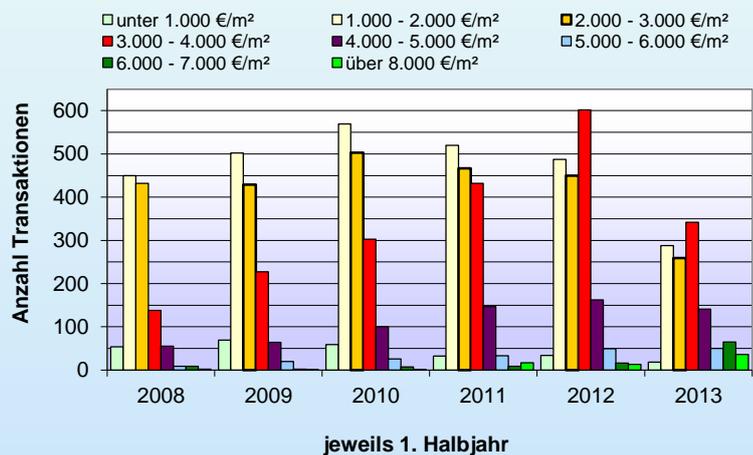
2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2013

90%-Stichprobe, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr ab 2012

Neubau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus	185	4.040	2.350	6.750
Nordend, Ostend	3	4.460	3.410	6.420
Riederwald, Fechenheim	5	3.080	2.960	3.190
Sachsenhausen, Westhafen	32	4.340	3.800	5.040
Bockenheim	10	4.330	3.580	4.860
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	5	3.510	3.360	3.820
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	7	3.490	3.010	4.140
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	3	3.000	2.930	3.060
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlenbach/Nieder-Eschbach, Kalbach	100	4.850	3.000	7.200

Der mittlere Preis für eine Neubaueigentumswohnung lag im 1. Halbjahr 2013 bei rd. 4.200 €/m² Wohnfläche. Die Anzahl der veräußerten Neubau-Eigentumswohnungen sank gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 25 %. Spitzenpreise von über 6.000 €/m² Wohnfläche wurden in der Innenstadt für Wohnungen mit Ø 100 m² Wohnfläche gezahlt. Am Riedberg wurden für sehr kleine vermietete seniorengerechte Wohnungen sogar Preise über 7.000 €/m² erzielt (s. auch Ziff. 2.3). Im Westend gab es im 1. Halbjahr 2013 keine Verkäufe neuer Eigentumswohnungen.

Verteilung der Preise für Eigentumswohnungen



Hinweis:

Unter Neubauten sind Gebäude mit Baujahren innerhalb der letzten 2 Jahre ausgehend vom jeweiligen Berichtsjahr zu verstehen. Für die Abfrage nach den Umsätzen werden alle Kauffälle herangezogen. Bei Angaben, die sich auf den Preis beziehen, werden nur geeignete Kauffälle berücksichtigt, hier werden zudem 90 % Stichproben betrachtet. Alle angegebenen Zahlen beziehen sich auf das jeweils erste Halbjahr sofern keine andere Angabe vermerkt ist. Stichtag für die Abfragen war für das Kapitel „2 – Eigentumswohnungen“ der 25.06.2013, für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 04.07.2013 und für die übrigen Daten der 11.07.2013. Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch Rundungen bzw. durch die Bildung von 90 % Stichproben.

2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2013

90%-Stichprobe, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr vor 1950

Altbau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m²]	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus	5	2.980	930	4.600
Westend	11	5.610	3.720	7.370
Nordend, Ostend	35	3.760	2.200	5.400
Riederwald, Fechenheim	3	1.410	980	1.710
Bornheim	7	3.300	2.740	3.820
Sachsenhausen, Westhafen	17	3.160	2.110	4.380
Bockenheim	12	3.050	1.670	4.590
Seckbach, Bergen-Enkheim	3	2.210	1.580	2.810
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	6	2.210	1.880	2.730
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	4	2.690	1.850	3.330
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	9	1.460	1.150	1.840

Im 1. Halbjahr 2013 wurden knapp 130 Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 veräußert. Damit ging der Umsatz bei den Altbauwohnungen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 34 % zurück. Durchschnittlich war eine verkaufte Wohnung rd. 76 m² groß und kostete 3.140 €/m² Wohnfläche.

Die höchsten Preise wurden im Westend bezahlt, wo selbst der niedrigste gezahlte Kaufpreis über dem stadtweiten Mittelwert liegt. Einzelne Spitzenpreise erzielten auch Wohnungen in der Innenstadt, im Nordend, in Bockenheim und in Sachsenhausen.

2.3 Preisentwicklung im Stadtgebiet (jeweils 1. Halbjahr)

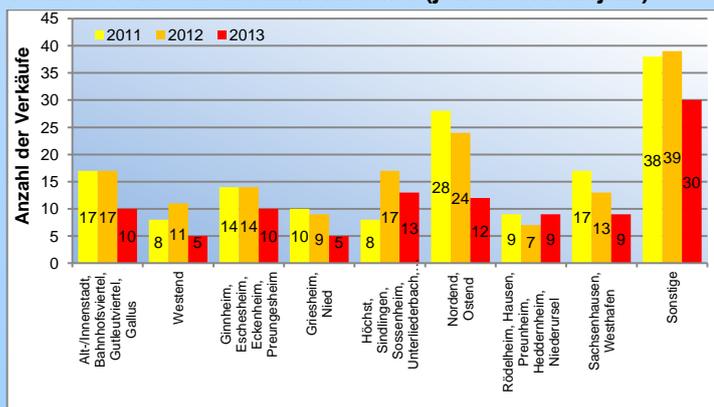
90%-Stichprobe, Gliederung nach Baujahr und Mietstatus, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, etc.)

Baujahr/Mietstatus	2011		2012		2013	
	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]
Baujahr vor 1950	231	2.790	180	3.160	118	3.140
- hiervon vermietet	66	2.380	59	2.740	44	2.740
- hiervon unvermietet	164	3.040	118	3.490	75	3.400
- Mietstatus unbekannt	2	..	0	-	0	-
Baujahr 1950 - 1974	466	1.690	550	1.800	332	1.880
- hiervon vermietet	133	1.590	190	1.570	112	1.730
- hiervon unvermietet	322	1.730	361	1.940	222	1.980
- Mietstatus unbekannt	5	1.840	0	-	0	-
Baujahr 1975 - 1999	129	1.890	131	2.310	105	2.300
- hiervon vermietet	30	1.680	39	2.250	26	2.420
- hiervon unvermietet	97	1.960	95	2.290	80	2.250
- Mietstatus unbekannt	2	..	0	-	0	-
Baujahr ab 2000 o. Neubau	84	3.520	86	3.460	66	3.510
- hiervon vermietet	14	3.070	26	3.640	17	3.690
- hiervon unvermietet	67	3.590	59	3.400	50	3.480
- Mietstatus unbekannt	4	3.410	0	-	0	-
Neubau	365	3.310	496	3.450	346	4.190
- hiervon vermietet	23	3.270	8	3.650	39	6.850**
- hiervon unvermietet	342	3.320	488	3.440	356	3.880
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-

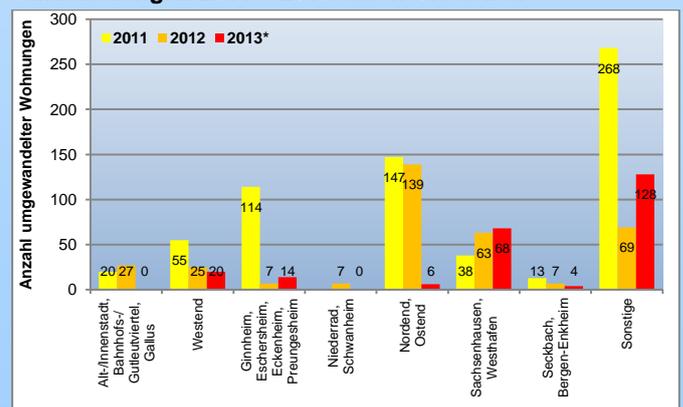
* Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch die Bildung von 90 % Stichproben. ** siehe auch Text Ziff. 2.1

2.4 Umwandlungen

Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



Umwandlungen 2011 – 2013* nach Ortsteilen



*2013: prognostizierter Wert aufgrund der Halbjahresergebnisse

3 Eigenheimmarkt

Der Verkauf von Eigenheimen ging im 1. Halbjahr 2013 um rd. 30 % zurück (s. Ziffer 4.2.), da das Angebot an neuen Eigenheimen begrenzt ist. Derzeit steht großflächig als Neubaugebiet nur der Riedberg zur Verfügung. Andere Neubauprojekte wie z. B. das Holbein-Viertel sind fast abgeschlossen. Das Silogebiet in Unterliederbach bzw. die "Leuchte" in Bergen-Enkheim stehen den Investoren kurzfristig noch nicht zur Verfügung.

Bei den Umsatzzahlen ist zudem zu beachten, dass in Frankfurt relativ viele Eigenheime als Erbbaurecht verkauft werden, was in diesem Halbjahresbericht keine Beachtung findet. Bei Bestandsimmobilien ist davon auszugehen, dass viele Eigentümer aufgrund der niedrigen Zinsen nicht zum Verkauf bereit sind.

Neue Vermarktungsstrategien wie die schlüsselfertige Erstellung von individuellen Eigenheimen durch einen Bauträger werden in den nächsten Jahren den Wohnimmobilienmarkt prägen.

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

100%-Stichprobe, Baujahr ab 2012, durchschnittl. Grundstücksgröße = 90%-Stichprobe

Jahr	Baujahr ab	Umsatz [Mio €]	Grundstücksfläche [ha]	Anzahl	durchschn. Grundstücksgröße [m ²]
2012	2011	27,4	1,4	65	208
2013	2012	10,0	0,5	21	239

3.2 Mittlere Preise für Neubau-Eigenheime nach Ortsteilen (jeweils 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, Baujahr ab 2012

	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Griesheim	4	365.400	335.900	405.900
Harheim	4	491.200	329.000	618.000
Kalbach	8	451.500	395.900	548.200
Sonstige	4	676.800	299.500	1.450.000

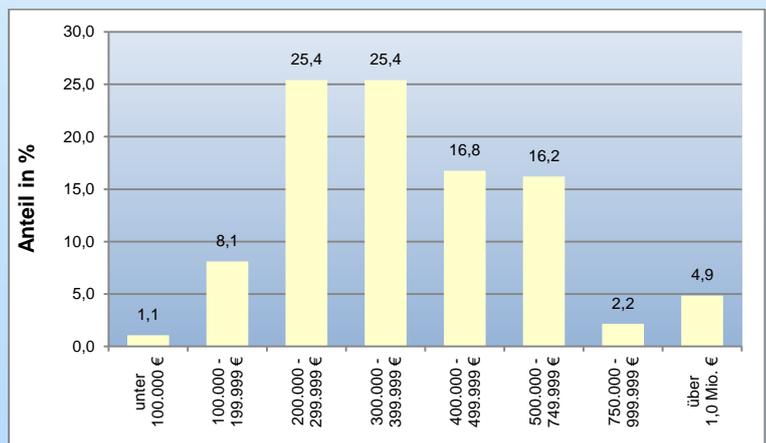
3.3 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser – sehr einfache - gehobene Lagen (jew. 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, Grundstücksflächen 100 bis 300 m²

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Baujahr vor 1950				
2011	20	194.000	123.000	300.000
2012	14	212.000	135.000	310.000
2013	13	202.000	100.000	275.000
Baujahr 1950 -1974				
2011	19	213.000	128.000	325.000
2012	21	235.000	120.000	320.000
2013	23	272.000	135.000	427.000
Baujahr 1975 -1999				
2011	9	297.000	239.000	353.000
2012	14	299.000	258.000	365.000
2013	7	300.000	185.000	400.000
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten				
2011	11	308.000	250.000	385.000
2012	9	335.000	266.000	428.000
2013	14	377.000	295.000	475.000
Neubauten				
2011	43	337.000	267.000	411.000
2012	34	421.000	306.000	421.000
2013	12	411.000	300.000	411.000

3.4 Preisklassen Eigenheime (1. Halbjahr 2013)

100 % Stichprobe, alle Haustypen, alle Grundstücksgrößen



Im Vergleich zum Vorjahr ist im 1. Halbjahr 2013 der Anteil von Eigenheimverkäufen mit Preisen über 500.000 € gestiegen und liegt bei rd. 23 % (1. Halbjahr 2012: 16 %).

Rd. 13 % der Reihenmittelhäuser und rd. 23 % der Reihenendhäuser wurden zu Preisen von 500.000 bis 750.000 € verkauft. In den Preisklassen unter 500.000 € stellen diese beiden Haustypen rd. 60 % der Transaktionen.

Freistehende Einfamilienhäuser erzielten in rd. 32 % der abgeschlossenen Transaktionen Preise über 500.000 €. Für sonstige Haustypen wurde bei rd. 83 % der Verkäufe mehr als 500.000 € gezahlt.

4 Umsätze

4.1 Grundeigentumswechsel 2011 – 2013 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Unbebaute Grundstücke	184	214	121	236,9	121,9	172,0	43,2	43,3	28,8
Erbbaurechtsbegründungen	11	3	12	0,0	0,2	0,0	1,2	0,1	1,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	3	1	3	1,5	3,4	0,2	1,0	0,3	0,1
Bebaute Grundstücke	667	546	380	811,9	764,6	728,1	43,8	36,4	23,2
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	62	39	41	126,6	17,8	75,5	9,4	2,4	3,2
Wohnungseigentum	1.863	1.983	1.479	470,0	527,7	429,7	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	35	23	25	7,4	4,5	5,6	-*	-*	-*
Teileigentum	481	436	445	21,5	17,6	13,9	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	6	4	4	0,1	0,3	50,0	-*	-*	-*
Insgesamt	3.312	3.249	2.510	1.675,9	1.457,9	1.475,0	98,6	82,4	56,3

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

Die Anzahl der Transaktionen sank mit rd. 2.500 beurkundeten Verträgen im 1. Halbjahr 2013 rd. 22 % unter das Vorjahresniveau. Der Umsatz blieb aufgrund einer gewerblichen Großtransaktion auf dem Niveau des Vergleichszeitraums des Vorjahres. Die sinkenden Fall- und Umsatzzahlen sind flächendeckend zu verzeichnen und auf einen leer gefegten Immobilienmarkt zurückzuführen – wer nicht zwingend seine Immobilie veräußern muss, hält sie im Bestand, da Anlagealternativen fehlen.

4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2011 – 2013 (jeweils 1. Halbjahr)

• Teilmarkt Wohnen (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Einfamilienhausgrundstücke						
freistehende Gebäude	54	45	42	32,2	19,8	18,5
Doppelhaushälften	81	38	37	29,5	15,1	18,1
Reihenmittelhäuser	128	124	86	37,0	38,6	27,5
Reihenendhäuser	82	55	22	27,5	18,7	9,1
Sonstige**	61	50	32	33,8	35,2	12,5
EFH Insgesamt	406	312	219	160,0	127,4	85,8
Mehrfamilienhausgrundstücke						
Reine Wohnnutzung	153	104	97	193,1	126,2	110,4
Gemischte Nutzung	61	70	28	109,5	199,5	140,3
MFH Insgesamt	214	174	125	302,6	325,7	250,7

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

Im Teilmarkt „Bebaute Wohnimmobilien“ gingen die Transaktionen im 1. Halbjahr 2013 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres bei Einfamilienhäusern wie auch bei den Mehrfamilienhäusern um rd. 30 % zurück. Die größten Einbrüche erlitten Reihenendhäuser sowie gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser (rd. - 60 %). Der Umsatz ging im Segment „Einfamilienhäuser“ um rd. 32 % zurück, bei den Mehrfamilienhäusern war ein Minus von rd. 23 % zu verzeichnen, was auf den Rückgang von rd. 30 % bei gemischt genutzten Mehrfamilienhausgrundstücken zurückzuführen ist. Den einzigen gegenüber dem Vorjahreszeitraum gewachsenen Sektor bilden die Doppelhaushälften (Transaktionen unverändert, Umsatz plus rd. 20 %).

• Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Handel	5	1	1	50,3	16,5	10,6
Büro und Verwaltung	12	26	13	241,4	214,1	336,1
Gewerbegrundstücke (klassisch)	20	19	10	37,1	20,7	21,7
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	5	6	7	18,6	16,6	19,9
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Hotel, Gast-/ Vergnügungsstätten	0	6	3	0,0	43,3	3,2
Insgesamt	42	58	34	347,4	311,2	391,4

Die Transaktionen im 1. Halbjahr 2013 haben gegenüber dem 1. Halbjahr 2012 um rd. 41 % abgenommen, der Umsatz stieg jedoch um rd. 25 %. Obwohl die Verkaufszahlen im Segment „Gewerbegrundstücke (klassisch)“ um rd. 47 % gesunken sind, stagniert der Umsatz beim klassischen Gewerbe aufgrund einer Großtransaktion auf dem Vorjahresniveau. Im Sektor „Hotel, Gast- und Vergnügungsstätten“ fehlten hochpreisige Verkäufe, was im Umsatz zu einem Minus von rd. 93 % führte. Im Bereich „Büro und Verwaltung“ stieg der Umsatz um rd. 57 % aufgrund einer einzelnen Großtransaktion.