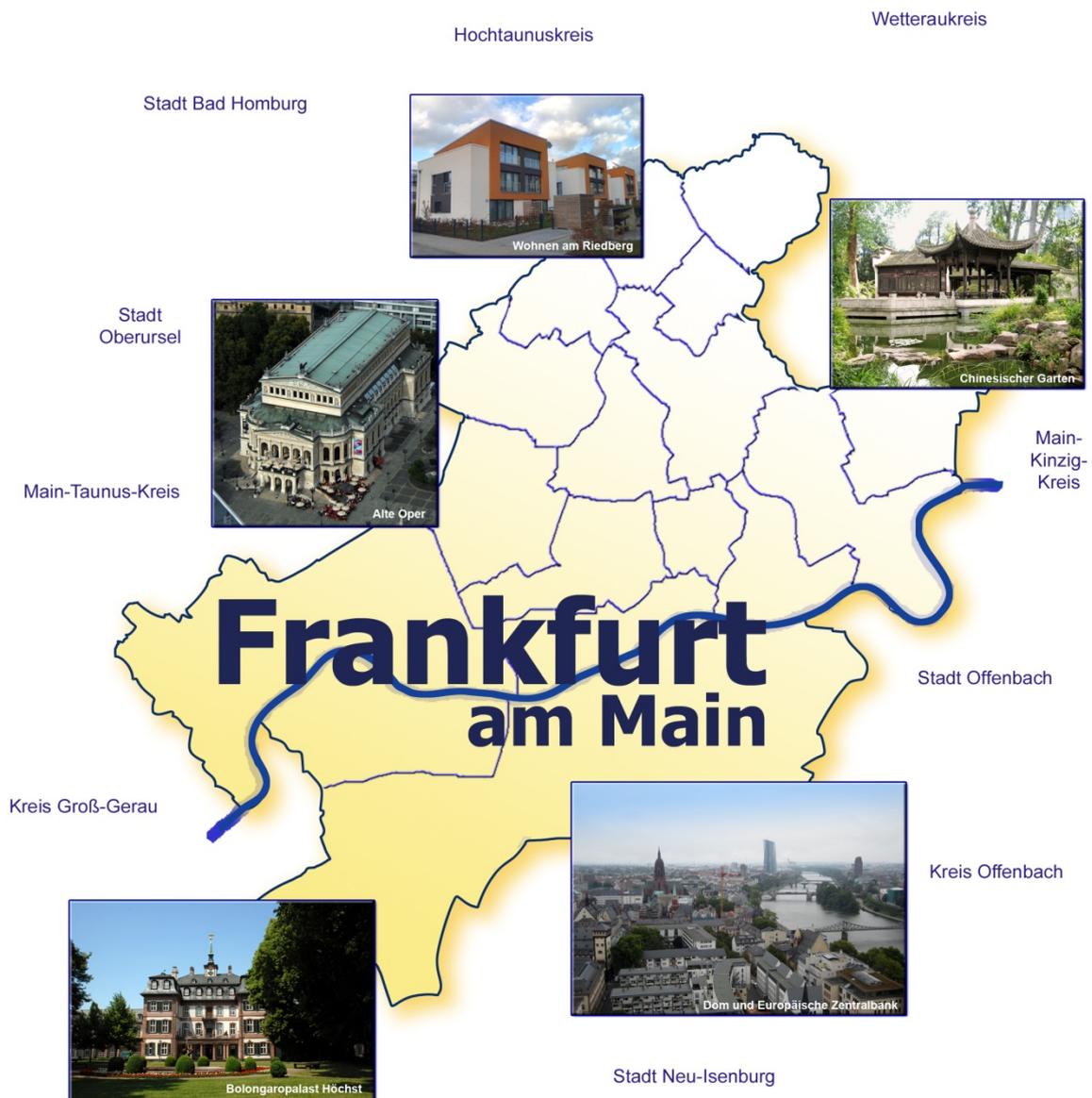




Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2015



Herausgeber:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
Anschrift:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main Kurt-Schumacher-Straße 10 60311 Frankfurt am Main
Telefon:	+49 (0) 69 212 36781
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:	2014
Redaktionsschluss:	30.04.2015, 3.9.6 ergänzt am 28.05.2015
Redaktionelle Bearbeitung:	Frau Leber-Quint, 62.51
Bildnachweis Deckblatt:	Chinesischer Garten: © PIA Stadt Frankfurt am Main, Foto: Karola Neder, Sonstige Bilder: © Stadtvermessungsamt
Druck:	Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.
Gebühr:	pdf-Dokument 40 € gedrucktes Exemplar 50 € 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 2014	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 2015.....	17
3.5 Unbebaute Grundstücke.....	18
3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	18
3.5.2 Werdendes Bauland.....	18
3.5.3 Unbebautes, baureifes Land	18
3.6 Bebaute Wohngrundstücke	19
3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen	19
3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime	19
3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser	19
3.6.4 Reihenendhäuser	20
3.6.5 Reihenmittelhäuser	21
3.6.6 Geschosswohnungsbau	22
3.7 Wohnungs- und Teileigentum.....	23
3.7.1 Verkäufe von Neubaeigentumswohnungen	23
3.7.2 Erstverkäufe von Neubaeigentumswohnungen nach Wohnungsgröße.....	23
3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen	24
3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus	25
3.7.5 Umwandlungen	25
3.7.6 Teileigentum.....	27
3.8 Indices	28
3.8.1 Bodenpreisindices	28
3.8.2 Indices für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften	29
3.8.3 Indices für Mehrfamilienhäuser	30
3.8.4 Indices für Eigentumswohnungen	31
3.9 Wertrelevante Daten.....	33
3.9.1 Bodenrichtwerte mit Lageklassifizierung.....	33
3.9.2 Anpassung von Bodenrichtwerten durch Umrechnungskoeffizienten	34
3.9.3 Liegenschaftszinssätze	38
3.9.4 Gebäudefaktoren.....	42
3.9.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)	44
3.9.6 Sachwertfaktoren	45
3.9.7 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	58
3.9.8 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte	59
3.9.9 Nettoanfangsrenditen	62
3.9.10 Büromieten 2014	63

4	Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz.....	64
4.1	Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke	64
4.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	64
4.1.2	Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung	65
4.1.3	Geschäftsgrundstücke – Büronutzung	65
4.1.4	Einzelhandel	65
4.1.5	Erschließungsbeiträge.....	65
4.2	Vergleichswertverfahren	65
4.2.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	65
4.2.2	Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen	69
4.2.3	Vergleichspreise Teileigentum	72
4.3	Faktoren für das Ertragswertverfahren.....	75
4.3.1	Mieten.....	75
4.3.2	Bewirtschaftungskosten	75
4.3.3	Liegenschaftszinssätze	77
4.4	Faktoren für das Sachwertverfahren	80
4.4.1	Wertzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die nicht über Vergleichsfaktoren abgedeckt sind	80
5	Weitere Veröffentlichungen und Produkte	81
5.1	Publikation: 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main	81
5.2	Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2015.....	81
5.3	Bodenrichtwerte.....	81
5.4	Verkehrswertgutachten.....	82
5.5	Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz	82
5.6	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	82
6	Kontakt	83
	Service-Center des Stadtvermessungsamtes.....	84
	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main.....	84

Das Abkürzungsverzeichnis finden Sie am Ende des Berichts auf Seite 83.

Umgang mit stark steigenden Preisen

Vorwort

Der Marktbericht 2015 stellt eine umfassende Analyse des Frankfurter Immobilienmarktes für das Jahr 2014 dar. Da die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab 01.01.2013 die Kaufverträge unter Anwendung der NHK 2010 und der linearen Abschreibung auswertet, bewirkt die Anwendung der neuen Sachwertrichtlinie einen Systembruch. Anders als bei der Einführung der linearen Abschreibung können Kaufpreisdaten zurückliegender Jahre nicht automatisiert transformiert werden. Auch die Reduzierung der Gesamtnutzungsdauern bewirkt einen erheblichen Einfluss auf die Sachwertfaktoren und auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Die vor 2013 ermittelten wertrelevanten Daten basieren auf der NHK 2000 und können nicht für Wertermittlungen nach der NHK 2010 herangezogen werden. Es bedarf bei allen Sachverständigen eines Umstellungsprozesses, um sich an die geänderten Sachwertfaktoren und die extrem niedrigen Liegenschaftszinssätze zu gewöhnen. Bei bestimmten Teilmärkten ergeben sich Sachwertfaktoren zwischen 2,0 und 4,5 oder auch negative Liegenschaftszinssätze, was die Anwendung des Sach- bzw. des Ertragswertverfahrens in Frage stellt - in diesen Fällen ist das Vergleichswertverfahren dringend zu empfehlen.

Bei der Bewertung von Objekten mit mehreren Wertermittlungsstichtagen ist es für den Auftraggeber sicherlich nicht nachvollziehbar, dass er mit mehreren Wertermittlungsmodellen (unterschiedliche NHKs, unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern, unterschiedliche Abschreibungen) konfrontiert wird. Es wird empfohlen, die aktuelle Rechtsgrundlage mit den aktuellen Bewertungsparametern der Bewertung insgesamt zugrunde zu legen. Bei zurückliegenden Stichtagen ist entweder der jeweilige Verkehrswert im ursprünglichen Bewertungssystem zu bestimmen und das Ergebnis im Anschluss auf die neuen Parametern zu übertragen oder die herangezogenen Vergleichsdaten sind auf das neue Modell zu transformieren.

Bei den in Teilbereichen stark steigenden Preisen werden die Daten der Gutachterausschüsse oft als veraltet und nicht marktgerecht beurteilt. Aus diesem Grund verwendet der Gutachterausschuss Frankfurt a. M. zur Ermittlung der wertrelevanten Daten im Marktbericht 2015 bei ausreichender homogener Stichprobe nur Daten aus dem Jahr 2014. Der Gutachterausschuss Frankfurt möchte die verschiedenen Teilmärkte möglichst detailliert abbilden. Umso kleinteiliger der Markt betrachtet wird, desto geringer werden allerdings auch die Stichproben. Im Durchschnitt sind Daten des Jahres 2014 zum Erscheinungsdatum des Marktberichtes Ende April bereits durchschnittlich 10 Monate alt. Der Sachverständige hat daher zu prüfen, in welchem Maße diese Daten konjunkturell anzupassen sind. Die aktuelle Preisentwicklung ist entsprechend zu berücksichtigen.

Wie passt nun der Sachverständige bei sich stark verändernden Märkten die wertrelevanten Daten auf den Wertermittlungsstichtag an? Macht er sich die Mühe und fragt beim Gutachterausschuss nochmals die Marktentwicklung an oder beantragt er einen aktuellen Auszug aus der Kaufpreissammlung? Erhält er vom Gutachterausschuss überhaupt die Kaufpreisdaten im benötigten Umfang? Hierbei kommt es nicht nur auf die Größe der Stichprobe an, sondern auch darauf, welche Daten er vom Gutachterausschuss (oder aus einer anderen Datenquelle) erhält.

Die neue Sachwertrichtlinie, aber auch die neue Vergleichswertrichtlinie, sind theoretisch korrekt erstellt, oft fehlt diesen Richtlinien aber der Praxisbezug. Eine konsequente Umsetzung der Richtlinien scheitert oft an den verschiedenen „Köchen“: Finanzverwaltung, Bankenwesen, Sachverständigenverbände, Vertreter der Gutachterausschüsse. 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 Gesichtspunkte erschweren auch zukünftig die Anwendung des Sachwertverfahrens und erhöhen das Erfordernis von guten Vergleichswerten.

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 708.500 Menschen¹ wohnen und 651.800 Menschen arbeiten im Stadtgebiet; in der Region Frankfurt Rhein Main leben über 5,6 Millionen Einwohner.

Im Internetportal der Stadt Frankfurt (frankfurt.de) sowie im Auftritt des Regionalverbands (region-frankfurt.de) werden stets aktuelle und umfassende Informationen präsentiert, die die Stadt und ihre Region beschreiben.

Aus diesen Portalen wurden nachfolgend einige Kenngrößen entnommen und hier zusammengestellt.

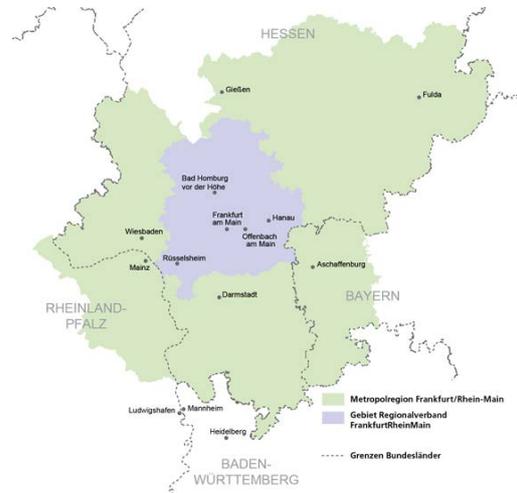


Abb. 1: Region Rhein Main²

- **Frankfurt a.M. und Region Rhein Main im Vergleich**

	Region Rhein Main	Frankfurt a.M.
Fläche	14.755 km ²	248 km ²
Bevölkerung	5,6 Mio.	708.500 ¹ (2014)
Erwerbstätige	3,0 Mio.	651.800 (2012)
Arbeitslosenquote		7,5 % (08/2014)
Unternehmen	407.000	43.053 („UR“, 31.05.2013)
Gemeinden	468	
Wirtschaftliche Vereinigungen		1.000
Bruttoinlandsprodukt (BIP)	216,5 Mrd. €	55,0 Mrd. € (2012)
BIP pro Erwerbstätigen	72.500 €	84.400 € (2012)
Kaufkraft pro Einwohner		24.920 €
Kaufkraftkennziffer (D = 100)		117,7
POS-Umsatz-Index (pro Einw.)		121,0 ³
Einzelhandelszentralität		105,9 ³
Pendler		336.050
	Quelle (soweit nicht separat ausgewiesen): http://frankfurt-business.net/standort-frankfurt/wirtschaftliche-kennzahlen/	Quelle (soweit nicht separat ausgewiesen): http://frankfurt-business.net/standort-frankfurt/wirtschaftliche-kennzahlen/

¹ http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3834&_ffmparf_id_inhalt=7524 (vorläufiges Ergebnis)

² <http://www.region-frankfurt.de/Verband/Region-in-Zahlen>

³ <http://www.frankfurt-main.ihk.de/branchen/immobilien/immobilienboerse/gewerbemarktbericht/index.html>

Frankfurter Flughafen⁴

Passagiere 2014	59,6 Mio.
Flugbewegungen 2014	469.026
Zielorte Sommerflugplan 2014	295 ⁵



Abb. 2: Frankfurter Flughafen⁶

• Frankfurter Hauptbahnhof⁷

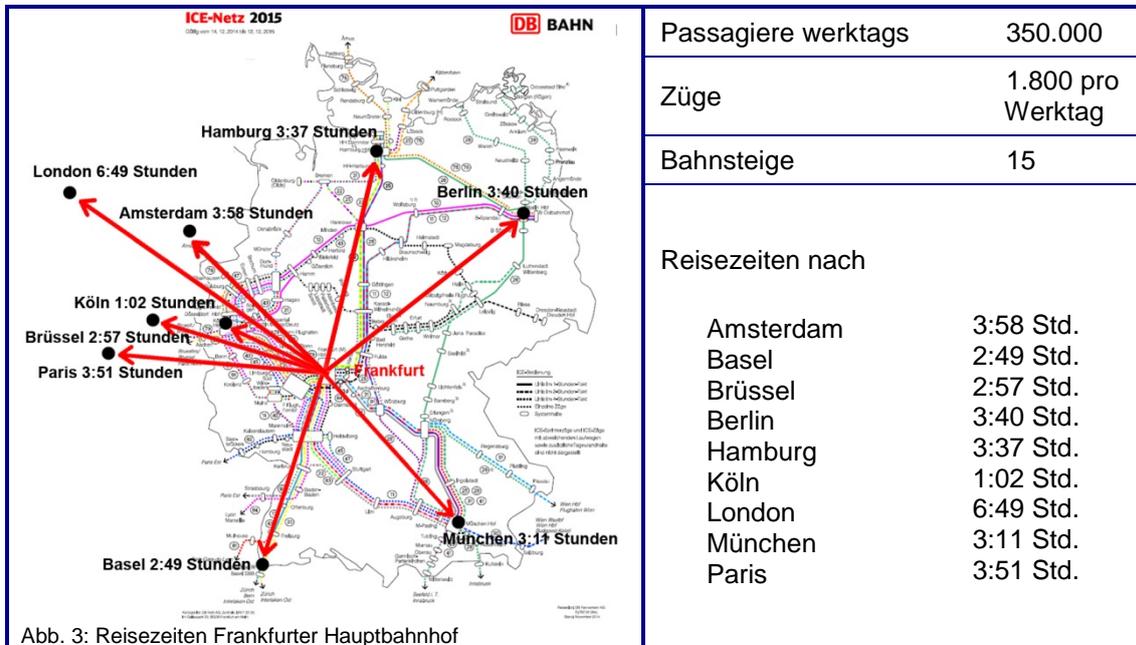


Abb. 3: Reisezeiten Frankfurter Hauptbahnhof

• Frankfurter Hafen⁸

Verkehrs- und Umschlagsleistung 2013	
Hafen- und Industriefläche	162 ha
Güterumschlag Schiff	2,6 Mio. t

• Messe Frankfurt⁹

Grundfläche	578.000 m ²
Hallenfläche	355.678 m ²
Besucher im Inland	1,5 Mio.

• Tourismus¹⁰

Beherbergungsbetriebe	269
Betten	43.889
Gäste	4,8 Mio.
Durchschnittliche Verweildauer	1,7 Tage
Übernachtungen	8,0 Mio.
Bettenauslastung	50 % ¹¹

⁴ <http://www.fraport.de/de/konzern/fraport-weltweit/flughafen/frankfurt-airport--fra.htm>

⁵ <http://www.fraport.de/zahldatenfakten/#p=14>

⁶ [https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2556771&ffmparf_id_inhalt\]=3890777](https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2556771&ffmparf_id_inhalt]=3890777)

⁷ <https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2817>, Reisezeiten:

<http://www.deutschebahn.com/de/start.html>, Karte: <http://www.bahn.de/p/view/buchung/karten/streckennetz.shtml>

⁸ http://www.hfm-frankfurt.de/images/stories/pdf/hfm_zahlen-daten-fakten_2013.pdf

⁹ http://www.messefrankfurt.com/frankfurt/de/messe/unternehmensprofil/zahlen_daten.html, vorläufige Zahlen 2014

¹⁰ [http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3834&ffmparf_id_inhalt\]=7528](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3834&ffmparf_id_inhalt]=7528)

¹¹ eigene Berechnung: $\frac{\text{Übernachtungen}}{\text{Betten} \times 365} \times 100$

• **Erziehung und Bildung**¹²

Universitäten und Fachhochschulen	
- Frankfurt am Main ¹⁴	14
- Region Rhein-Main ¹⁵	über 40
Studierende Frankfurt (WS 2013/2014)	
Johann Wolfgang-Goethe-Universität	44.974
Fachhochschule	11.580
Studierende Region Rhein-Main	196.274

• **Kultur- und Freizeit**¹³

	Besucher
Alte Oper	441.784
Oper	221.422
Schauspiel	171.172
Senckenberg Naturmuseum	381.314
Stadtbücherei	1.516.325
Palmengarten	607.820
Zoologischer Garten	790.147

• **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 31.12.2014 beträgt 708.500 Einwohner. Die Bevölkerungsstatistik hat aufgrund der Veröffentlichung der Ergebnisse des Zensus 2011 am 31. Mai 2013 eine neue Grundlage erhalten. Mit diesem methodischen Wechsel werden nur noch die melderechtlich mit Hauptwohnung erfassten Einwohnerinnen und Einwohner erfasst. Aufgrund dieses Methodenwechsels wird die Bevölkerungsstatistik der Stadt Frankfurt am Main nicht mehr in der bisherigen Form als Fortschreibung, sondern ausschließlich auf Basis von Melderegisterauswertungen weitergeführt.

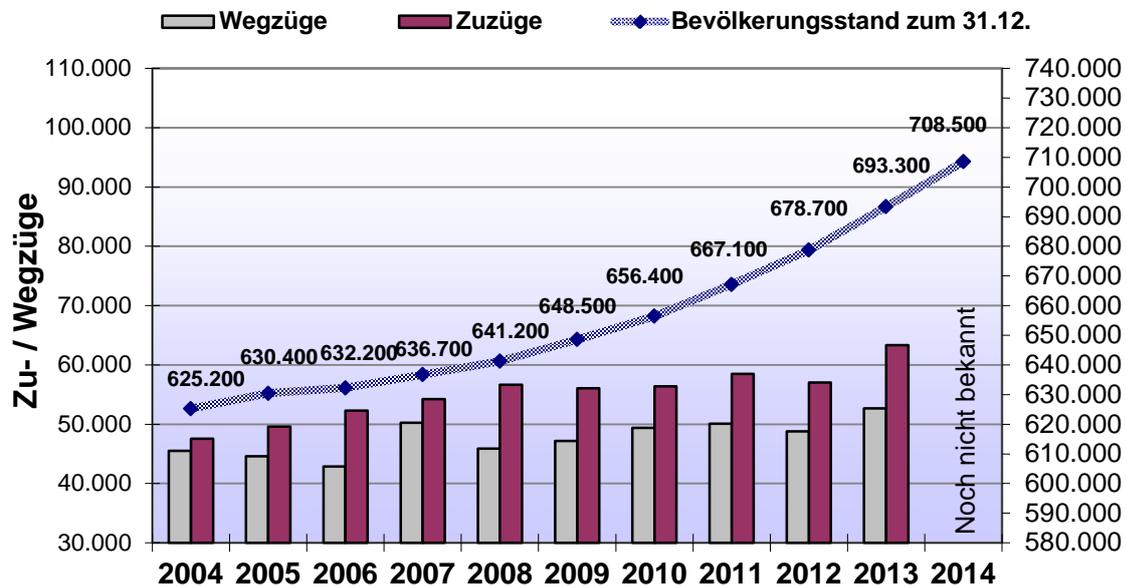


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M. 2004 – 2014 ¹⁶

¹² [http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3945&_ffmparf_id_inhalt\]=7525](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3945&_ffmparf_id_inhalt]=7525), (Datenstand: 2013)

¹³ http://www.frankfurt-main.ihk.de/imperia/md/content/pdf/standortpolitik/konjunkturundstatistik/fm_in_zahlen_2014_d_.pdf

¹⁴ [http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3876&_ffmparf_id_eltern\]=3945#a43247](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3876&_ffmparf_id_eltern]=3945#a43247) (Datenstand: 2014)

¹⁵ <http://www.studis-online.de/StudInfo/database.php?what=Frankfurt+am+Main>

¹⁶ <http://www.wissensportal-frankfurtrheinmain.de/index.cfm?siteid=9>

¹⁶ eigene Darstellung (Basis: Stat. Jahrbuch Frankfurt 2013 und Informationen vom Bürgeramt, Statistik und Wahlen)

2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

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

Zum Gutachterausschuss Frankfurt gehören neben dem Vorsitzenden und seinen Vertretern ehrenamtliche Gutachter aus den Bereichen Architektur, Betriebswirtschaft, Jura, Vermessungswesen etc. sowie 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 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 2014 sowie im ersten Quartal 2015. Dieser Bericht dient dazu, Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Weitere wesentliche Bestandteile bilden die wertrelevanten Daten (Liegenschaftszinssätze, Gebädefaktoren etc.), die eine sachverständige Marktbeurteilung ermöglichen. Der Immobilienmarktbericht trägt somit wesentlich zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Zudem enthält dieser Marktbericht die aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes erforderlichen wertrelevanten Daten (Kapitel 4, ab S. 64).

2.3 Benachbarte Gutachterausschüsse

Hochtaunuskreis Main-Taunus-Kreis	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: afb limburg.gs-gutachterausschuss@hvbq.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
Main-Kinzig-Kreis Wetteraukreis	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (06042) 9612-444 Fax: (06042) 9612-498 E-Mail: afbbuedingen.gs-gutachterausschuss@hvbq.hessen.de
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@hvbq.hessen.de

Stand: Mai 2014

3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen -

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2014

Der Frankfurter Immobilienmarkt zeigt im Vergleich zum Jahre 2013 erhebliche Umsatz- und Preissteigerungen. Aufgrund der extrem niedrigen Finanzierungskosten und der fehlenden lohnenden alternativen Anlageformen ist die Nachfrage nach Frankfurter Immobilien ungebrochen. Die Renditeerwartungen der Käufer sind weiter gesunken. In speziellen Teilmärkten weisen die Liegenschaftszinssätze sogar schon negative Werte auf.

Vor allem die Wohnimmobilien stellen eine stabile Anlageform dar. Da auch in den kommenden Jahren in Frankfurt mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist, dürfte die Nachfrage weiterhin das Angebot übertreffen und es somit zu weiteren Preissteigerungen kommen. Da auch die Wohnungsmieten trotz geänderter mietrechtlicher Vorschriften in den nächsten Jahren ansteigen werden, stellen Investitionen in den Wohnungsbau, vor allem auch zur Anlage von Barvermögen, eine gute Anlageform dar.

Der Druck auf den Wohnungsbau ist so stark, dass mehrere Wohnhochhäuser geplant sind, deren Realisierung vor Jahren noch als sehr risikoreich angesehen wurde. Es bleibt abzuwarten, ob alle diese Wohnhochhausprojekte zu den erhofften Preisen vom Markt aufgenommen werden.

Politisch wird angestrebt, in bestimmten Stadtteilen einer Mieterverdrängung entgegenzuwirken. Eines der hier eventuell in Frage kommenden Instrumente könnte in der Erschwerung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen liegen. Aus diesem Grund beantragen viele Hauseigentümer vorsorglich die Abgeschlossenheit ihrer Wohnungen, wahren die Umwandlung der Mietwohnung in Eigentumswohnungen allerdings noch nicht im Grundbuch.

Die Wohnungsnachfrage und die damit einhergehende Preissteigerung bezieht sich vor allem auf innenstadtnahe Lagen und auf nicht vermehrbare Lagen wie „Wohnen am Fluss“ oder „Wohnen am Hang“. Die Preissteigerung fand in den letzten Jahren in den „gehobenen“ und „sehr guten Wohnlagen“ statt. Da in diesen Lagen der Markt mittlerweile sehr „abgegrast“ ist, verzeichneten im Jahre 2014 insbesondere mittlere innenstadtnahe Wohnlagen sehr hohe Preissteigerungen.

Sowohl im Bürosektor als auch im Bereich Einzelhandel wurden mehrere Neubauprojekte realisiert. In diesen Marktsegmenten sind weitere größere Investitionen geplant. Da es sich oft lediglich um Mieterumzüge und nicht um einen Zuzug von Mietern nach Frankfurt handelt, werden durch die Neubaumaßnahmen andere Objekte mittelfristig vom Markt gedrängt.

Sollten sich in den kommenden Jahren die wirtschaftlichen Rahmendaten ändern und es insbesondere zu einer erheblichen Erhöhung der Kreditzinsen kommen, so ist zumindest bei gewissen Teilmärkten auch wiederum mit einem Preisrückgang zu rechnen.

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 Wertverhältnisse.

Bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts ist zu beachten, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragen werden können, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit denen übereinstimmt, für die die Durchschnittswerte angegeben sind. Grundsätzlich sind dabei evtl. vorhandene Unterschiede, wie z. B. in der Lagequalität, in der baulichen Ausnutzbarkeit etc. zu beachten. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist der Bericht allein i. d. R. nicht ausreichend. In diesem Fall wird empfohlen, ein Gutachten einzuholen oder von der Möglichkeit einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gebrauch zu machen.

Bei der Beurteilung der Aussagekraft der aufgeführten Daten ist der Stichprobenumfang zu beachten. In den Kapiteln 1 bis 3 des Marktberichtes werden rein 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. Bis zum 31.12.2007 wurde bei Sachwertobjekten ein Regionalfaktor von 1,1 in Ansatz gebracht, seit dem 01.01.2008 wird kein Regionalfaktor mehr berücksichtigt. Bei der Auswertung wurde zum 01.01.2011 die Berechnung der Alterswertminderung nach „Ross“ auf lineare Alterswertminderung umgestellt. Bis zum 31.12.2002 wurde bei der Auswertung der Kaufverträge die NHK 95 angewendet, danach die NHK 2000. Seit dem 01.01.2013 werden die Verträge nun nach der NHK 2010 ausgewertet. Seit der Umstellung auf die NHK 2010 wird die Gesamtnutzungsdauer sowohl für Sachwert-, wie auch für Ertragswertobjekte mit 70 Jahren angesetzt (vorher: 80 Jahre), die Gesamtnutzungsdauer von Büro- und Geschäftshäusern wird weiterhin mit 60 Jahren angesetzt.

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 Parameter für die Bedarfsbewertung erfolgt über das Merkmal „Lage“; sie geht aus der dritten Ziffer der „Klammerzahl“ des Bodenrichtwertes hervor (siehe dazu Kapitel 3.9.1 Bodenrichtwerte, S. 33).

Die bewertungsrelevanten Grundstücksmarktdaten (Kapitel 3.9, ab S. 33) 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

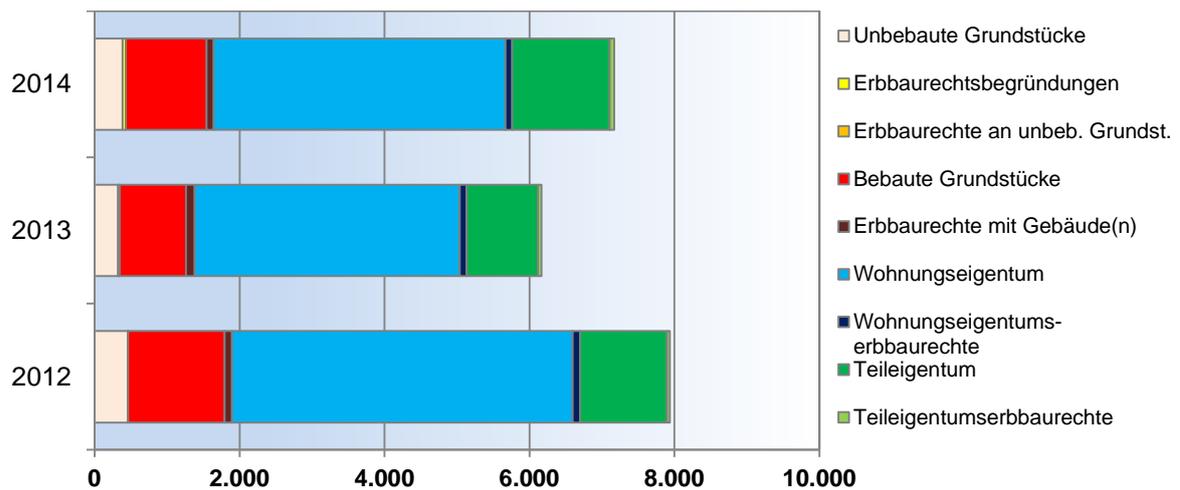
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Unbebaute Grundstücke	457	323	386	312,7	452,5	434,4	89,1	70,3	89,4
Erbbaurechtsbegründungen	4	18	43	0,1	0,0	0,1	2,8	3,3	6,2
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	3	4	0	5,4	0,8	0,0	0,8	0,5	0,0
Bebaute Grundstücke	1.331	916	1.114	3.221,0	2.450,7	4.116,0	106,3	102,2	105,6
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	102	121	101	90,2	132,3	35,0	25,5	15,0	8,9
Wohnungseigentum	4.699	3.657	4.025	1.314,4	1.074,8	1.268,1	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	101	91	94	21,2	22,6	27,7	-*	-*	-*
Teileigentum	1.197	987	1.341	50,3	35,0	69,0	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	41	47	66	10,8	50,6	2,1	-*	-*	-*
Insgesamt	7.935	6.164	7.170	5.026,2	4.219,3	5.952,3	224,6	191,3	210,1

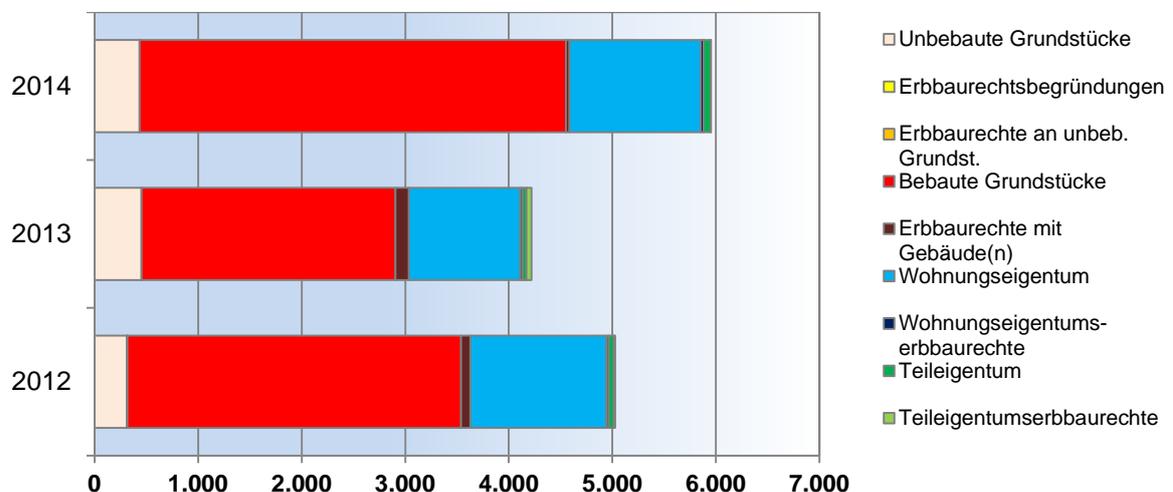
* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

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

Anzahl Verträge



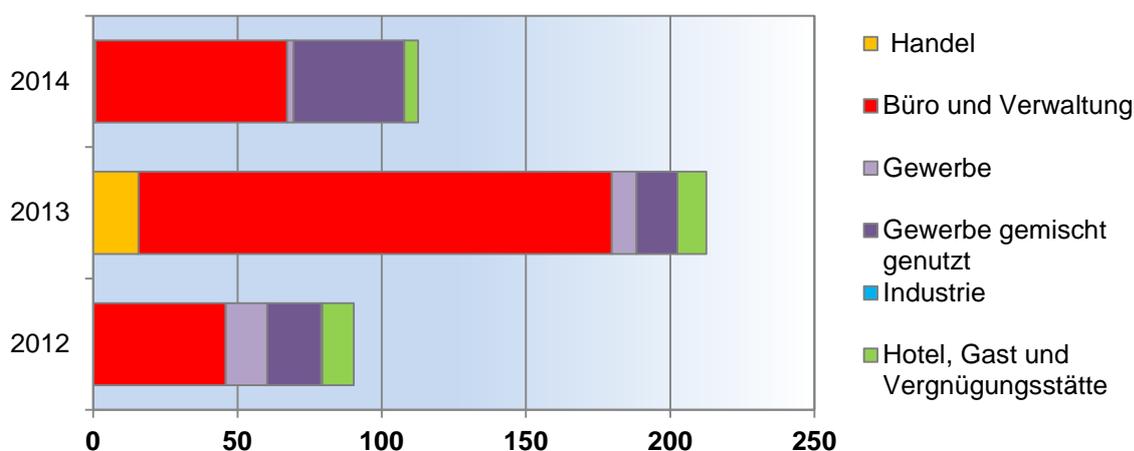
Umsatz [Mio. €]



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

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Handel	0	1	2	0,0	15,7	0,8	0,0	0,3	0,2
Büro und Verwaltung	10	15	10	45,9	164,1	66,4	12,5	5,6	6,5
Gewerbe	13	6	6	14,5	8,5	2,2	4,8	4,0	1,1
Gewerbe gemischt genutzt	5	4	3	18,7	14,1	38,4	1,6	0,6	7,4
Industriegrundstücke	1	0	0	0,3	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	1	2	2	11,0	10,0	4,8	0,2	0,2	0,7
Insgesamt	30	28	23	90,3	212,5	112,6	19,2	10,6	16,0

Unbebaute Gewerbegrundstücke – Umsatz [Mio. €]



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

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Einfamilienhausgrundstücke									
- freistehende Gebäude	45	17	21	11,2	4,1	6,6	2,0	0,8	1,1
- Doppelhaushälften	14	9	19	3,0	2,2	3,9	0,5	0,4	0,6
- Reihenendhäuser	11	1	1	1,3	0,1	0,2	0,3	0,0	0,0
- Reihenhäuser	25	11	13	9,0	4,8	13,6	2,3	1,2	2,3
- Sonstige	48	34	25	51,1	43,7	9,4	6,8	7,3	2,2
EFH Insgesamt	143	72	79	75,6	54,9	33,7	11,8	9,7	6,3
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	46	44	60	101,0	101,3	174,8	10,6	11,4	14,5
- Gemischte Nutzung	11	2	9	26,9	17,2	50,9	5,0	2,1	6,1
MFH Insgesamt	57	46	69	127,9	118,5	225,8	15,6	13,5	20,7

Bei den verkauften Grundstücken handelt es sich oft nicht um Bauplätze für einzelne Gebäude, sondern um Ankäufe von Investoren zur Erstellung mehrerer Gebäude.

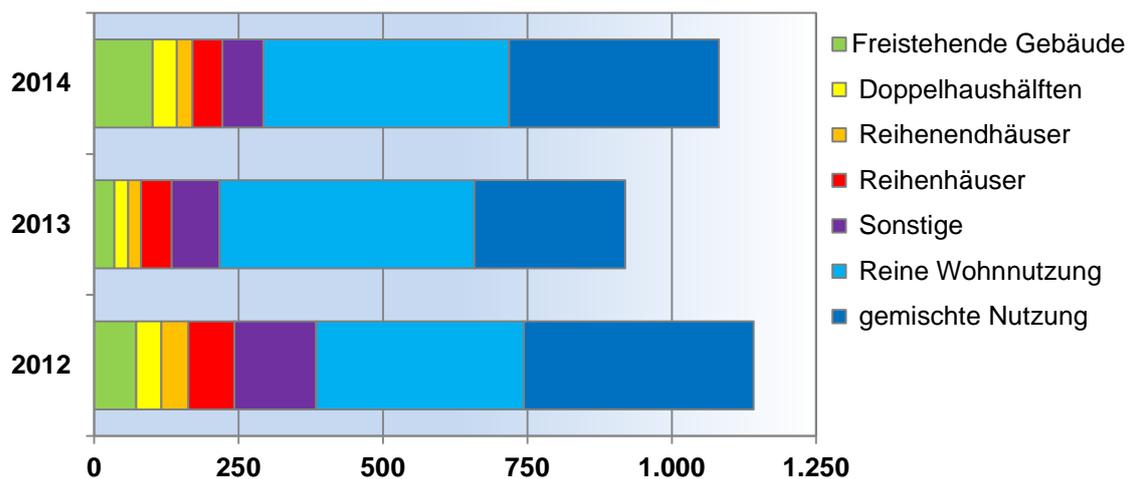
3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Handel	5	9	4	180,0	165,8	781,3	2,1	5,3	3,5
Büro und Verwaltung	71	54	62	1.511,8	1.062,6	1.935,5	20,1	17,4	29,1
Gewerbegrundstücke	37	31	33	93,7	152,5	109,3	16,6	35,0	18,1
Gewerbegrundst. - gemischt genutzt	27	22	16	203,5	126,4	60,3	4,7	2,5	1,8
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	12	7	15	89,3	24,0	148,2	2,6	0,8	1,7
Insgesamt	152	123	130	2.078,3	1.531,2	3.034,6	46,0	60,9	54,3

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

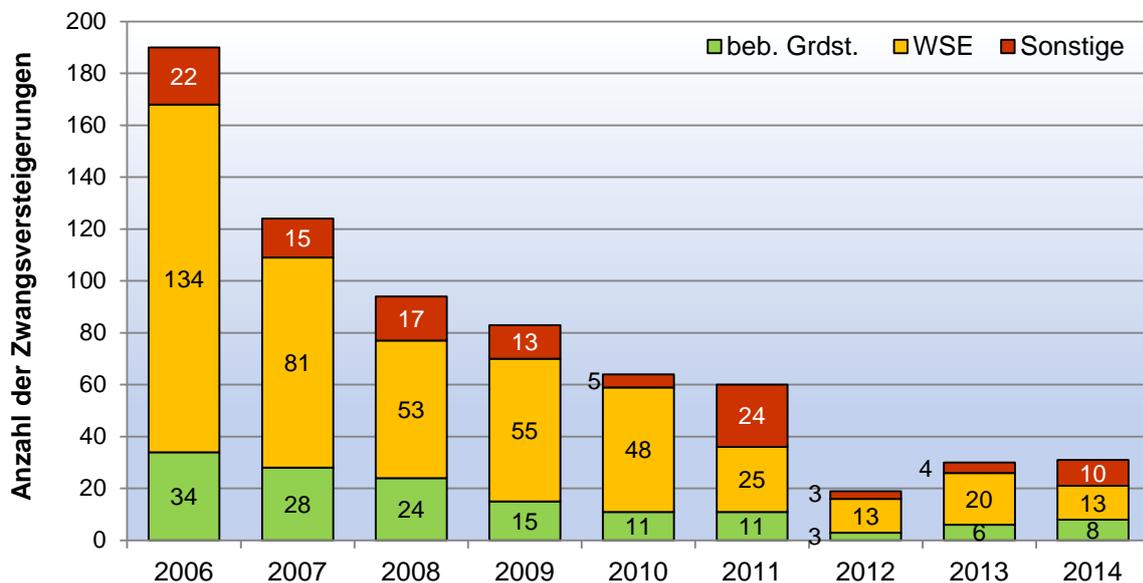
Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Einfamilienhausgrundstücke									
- Freistehende Gebäude	127	80	123	72,7	34,7	101,2	8,2	4,8	10,0
- Doppelhaushälften	106	60	111	43,5	24,2	41,8	3,8	1,9	3,7
- Reihenendhäuser	128	57	70	46,8	22,2	27,3	3,7	1,7	2,0
- Reihenhäuser	260	163	156	79,7	52,9	51,8	5,1	3,5	3,1
- Sonstige	127	121	140	141,7	83,2	70,7	9,6	6,9	5,9
EFH Insgesamt	748	481	600	384,4	217,2	293,0	30,3	18,8	24,7
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	278	211	278	359,3	441,1	425,4	19,4	15,6	17,8
- Gemischte Nutzung	152	101	106	397,9	261,2	362,9	10,3	6,9	8,9
MFH Insgesamt	430	312	384	757,2	702,3	788,4	29,8	22,5	26,7

Bebaute Wohnimmobilien – Umsatz [Mio. €]



3.3.6 Zwangsversteigerungen (Zwangsversteigerungen, 100%-Stichprobe)

Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2006 bis 2014



Die Zahl der Zwangsversteigerungen blieb 2014 auf dem Niveau des Vorjahres (31 Objekte). 2013 waren 30 Immobilien versteigert worden, womit die Zahl der Zwangsversteigerungen erstmals seit 2006 wieder zugenommen hatte. Die vollzogenen Zwangsversteigerungen 2013 und 2014 liegen damit zwar rd. 60 % höher als 2012 aber immer noch rd. 50 % unter den Werten von 2010 und 2011.

Die Zahl versteigert Eigentumswohnungen sank in den letzten Jahren von über 130 (2006) bis auf 13 im Jahr 2012. Nach einem Anstieg von rd. 54 % im Jahr 2013 (20 Eigentumswohnungen) liegt die Zahl der versteigerten Wohnungen 2014 wieder auf dem Niveau von 2012.

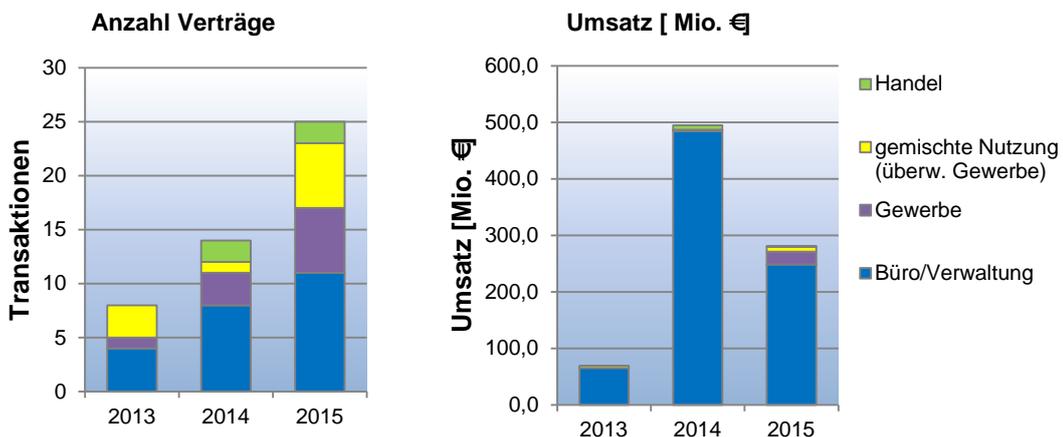
Bei den bebauten Grundstücken kamen 2014 je 4 Objekte aus den Bereichen Eigenheime und Mehrfamilienhäuser unter den Hammer. Allerdings gibt es weiterhin gerade im Bürobereich eine beachtliche Anzahl notleidender Objekte, bei denen die Eigentümer nicht nur mit den Bilanzwerten sondern auch mit den Anschlussfinanzierungen Probleme haben.

Den meisten Immobilienbesitzern gelingt es, 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 Eigentümer über eine gesicherte berufliche Existenz verfügt 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“.

3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2015 (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

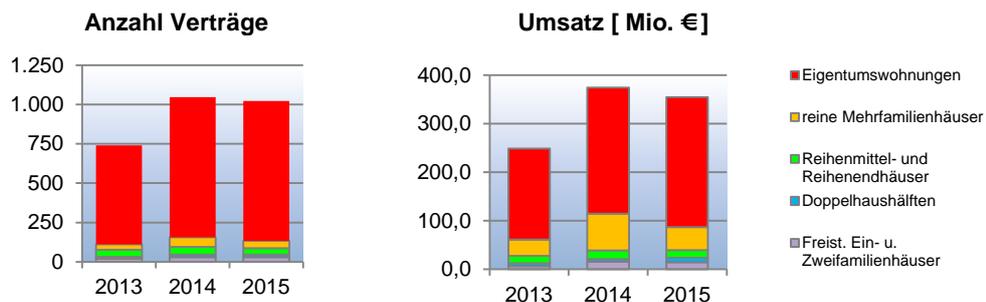
Im 1. Quartal 2015 sind die Umsätze im gewerblichen Bereich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 43% gesunken, obwohl die Transaktionszahlen um rd. 80 % gestiegen sind. Die Ursache für den gesunkenen Umsatz liegt im Fehlen hochpreisiger Verkäufe bei Büroimmobilien, die den Umsatz im Vorjahr um mehr als das Siebenfache erhöht hatten. Im Teilmarkt Wohnen blieben Transaktionszahlen und Umsätze auf dem Niveau von 2014.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Büro/Verwaltung	4	8	11	65,5	484,8	248,8
Gewerbe	1	3	6	0,3	0,6	22,2
Gemischte Nutzung (überw. Gewerbe)	3	1	6	3,7	1,2	8,8
Handel	0	2	2	0,0	7,9	1,5
Gesamtsumme	8	14	25	69,5	494,5	281,3

Bebaute Wohnimmobilien (jeweils 1. Quartal)



	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	19	31	30	6,5	15,6	14,2
Doppelhaushälften	13	15	16	6,1	5,2	9,7
Reihemittel- u. Reihendhäuser	44	48	40	15,1	18,2	15,5
reine Mehrfamilienhäuser	35	61	48	33,6	75,6	47,3
Eigentumswohnungen	629	892	889	187,8	260,2	268,0
Insgesamt	740	1.047	1.023	249,1	374,8	354,7

3.5 Unbebaute Grundstücke

3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

3.5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

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

	2012				2013				2014			
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Ackerland	27	6,70	3,00	10,80	18	8,00	3,50	16,10	32	6,90	1,80	13,30
Klein- und Freizeitgärten	58	20,70	7,70	34,90	66	21,80	6,40	40,00	68	23,70	7,00	44,80

Bei Klein- und Freizeitgärten handelt es sich um Gartenflächen mit geringem Aufwuchs, die entweder dem privaten Gartenbau oder der Erholung dienen.

3.5.1.2 Forstwirtschaftliche Flächen

In Frankfurt am Main werden nahezu keine forstwirtschaftlichen Grundstücke gehandelt, so dass keine Aussagen über die Preise von Waldflächen gemacht werden können.

3.5.2 Werdendes Bauland

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

	2012				2013				2014			
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Bauerwartungsland	4	140	60	290	0	-	-	-	2	..	..	..
Rohbauland	15	180	80	230	10	230	90	380	8	130	40	220

3.5.3 Unbebautes, baureifes Land

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

	2012				2013				2014			
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Eigenheime	103	510	200	750	32	480	290	670	47	610	380	910
Gewerbe	13	310	70	650	6	400	190	820	4	210	140	300
Mehrfamilienhäuser	31	600	220	1.350	26	810	230	2.030	34	760	240	2.440
Wohnen (gemischt genutzt)	5	450	370	530	2	..	..	..	5	640	380	950
Büro u. Verwaltung	7	240	180	320	6	780	80	1.920	4	370	120	560

Da es sich um eine 90%-Stichprobe handelt, werden nicht alle Verkäufe abgebildet. Es gibt sowohl Verkäufe mit Verkaufspreisen unter dem Minimum als auch solche mit Preisen über dem Maximum, was vereinzelt zu Bodenrichtwertzonen mit niedrigeren bzw. höheren Werten als hier abgebildet führen kann.

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

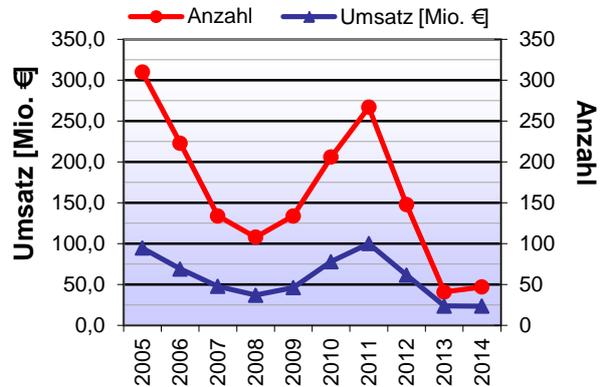
3.6 Bebaute Wohngrundstücke

3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen

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

Jahr	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [m ²]	Ø Grundstücksgröße (m ²)*
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	148	61,6	33.542	227
2013	41	23,7	12.414	303
2014	47	23,5	12.868	276

*nur geeignete KV



3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime

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

In Kalbach wurden 15 Neubau-Eigenheime (rd. 37 %) veräußert. Hier wurden Preise von 340.000 bis 572.000 € gezahlt, der mittlere Preis lag bei rd. 390.000 €. Da 2014 die meisten Objekte aus einfachen Lagen stammen, sanken die Preise im Vergleich zum Vorjahr (größtenteils Verkäufe in mittleren Lagen) um rd. 16 %.

Im Vergleich zu 2013 stiegen die Preise in Harheim (14 Verkäufe) um rd. 15% - im Mittel wurden rd. 545.000 € (490.000 bis 657.000 €) bezahlt. Ursächlich für den Preisanstieg ist die Tatsache, dass 2014 überwiegend Häuser in gehobenen Lagen verkauft wurden, während 2013 vorwiegend in mittleren Lagen veräußert wurde.

Preise für sonstige Neubau-Eigenheimen (12 Veräußerungen in 7 Stadtteilen) lagen zwischen 370.000 bis 630.000 €, im Mittel bei rd. 455.000 €.

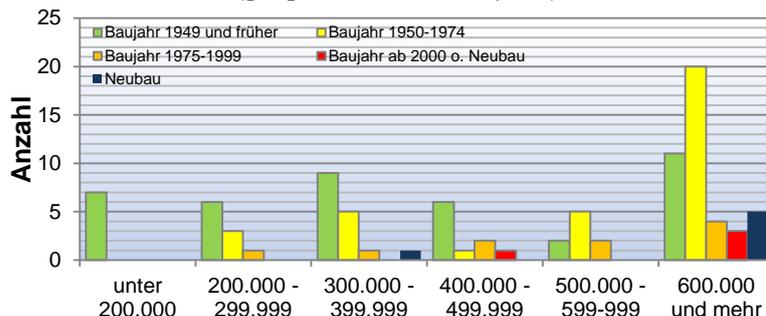
2014 wurden keine Neubau-Eigenheime auf Erbbaurechtsbasis verkauft.

3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

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

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2014 in sehr guten Lagen (Lage 1, Lagebeschreibung s. unter 3.9.1, Seite 33) je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 810.000 € erzielt (von rd. 265.000 bis rd. 1,4 Mio. €; 2013: rd. 330.000 bis 1,6 Mio. €, Ø 954.000 €). In gehobenen bis sehr einfachen Lagen (Lage 2-5, Lagebeschreibung s. unter 3.9.1, Seite 33) schwankten die Preise zwischen rd. 95.000 € und 927.000 € (2013: rd. 75.000 bis 650.000 €, Ø 332.000 €) und lagen im Durchschnitt bei rd. 453.000 €.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise nach Baujahren
(geeignete KV, 100%-Stichprobe)



Für Neubauten und freistehende Einfamilienhäuser der Baujahre ab 1999 (ohne Neubau) wurden 2014 (mit jeweils einer Ausnahme) Preise über 600.000 € gezahlt.

Einfamilienhäuser mit Baujahren vor 1950 waren in allen Preisklassen vertreten.

3.6.4 Reihenhäuser

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

3.6.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

Die Verkäufe von Reihenhäusern in sehr guten Lagen stagnierten: 2014 wurden 5 Transaktionen (2013: 6) beurkundet. Der Durchschnittspreis lag bei rd. 550.000 € und damit deutlich über dem mittleren Preis 2013 (420.000 €). Die Preise lagen zwischen 280.000 € und 700.000 € und stammten aus allen Baujahresklassen, ausgenommen Neubauten (Vorjahr: 330.000 bis 530.000 €, ebenfalls alle Baujahresklassen außer Neubauten).

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

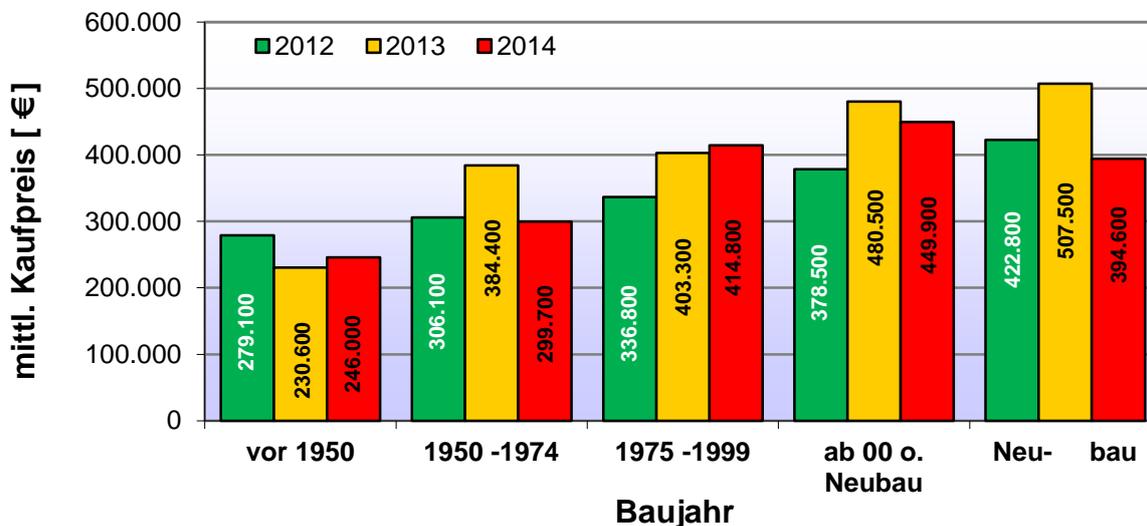
Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Alle Baujahre				
2012	80	384.200	230.000	534.000
2013	31	416.100	225.000	610.000
2014	43	360.300	150.000	637.500
Baujahr vor 1950				
2012	4	279.100	156.500	545.000
2013	5	230.600	175.000	299.000
2014	5	246.000	170.000	375.000
Baujahr 1950 - 1974				
2012	20	306.100	199.000	408.300
2013	9	384.400	315.000	545.000
2014	13	299.700	235.500	415.000
Baujahr 1975 - 1999				
2012	10	336.800	270.000	437.000
2013	6	403.300	280.000	550.000
2014	5	414.800	339.500	530.000
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten				
2012	8	378.500	259.200	480.000
2013	7	480.500	300.000	700.000
2014	8	449.900	370.000	637.500
Neubauten				
2012	41	422.800	349.000	499.200
2013	7	507.500	419.900	569.400
2014	9	394.600	374.900	426.500

Die Zahl der Transaktionen von Reihenhäusern in gehobenen bis sehr einfachen Lagen nahm 2014 gegenüber dem Vorjahr um rd. 39 % zu.

Häuser der Baujahresklasse „vor 1950“ verzeichneten Preissteigerungen von rd. 7 %. Für Reihenhäuser der Baujahre „1975-1999“ wurde rd. 3 % mehr gezahlt. Bei Neubauten war im Vergleich zu 2013 ein Preisrückgang von rd. 22 % zu verzeichnen - allerdings ist hierin kein Preisverfall zu sehen: 2014 stammten rd. 60 % der Objekte aus einfachen Lagen, während 2013 keine Verkäufe in einfachen Lagen registriert wurden.

Bei Reihenhäusern werden (wie auch bei Doppelhäusern) vor allem individuelle Wohnformen nachgefragt. Die Verkaufsmöglichkeiten einer größeren Anzahl Häuser eines Standardbautyps sind bereits seit einigen Jahren nicht mehr wirtschaftlich. Rd. 67 % der Transaktionen von Neubauten stammten aus Kalbach, 2013 waren es rd. 60 %.

Rd. 70 % der verkauften Reihenhäuser stammen aus mittleren Lagen. Verkäufe aus einfachen Lagen machten rd. 17% der Transaktionen aus.



3.6.5 Reihemittelhäuser

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

3.6.5.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Im Jahr 2014 wurden 11 Reihemittelhäuser in sehr guter Lage verkauft. Rund 45 % der Veräußerungen (5 Stück, Baujahresklassen „1950-1974“, „1975-1999“, „ab 2000 ohne Neubau“) sind in Sachsenhausen angesiedelt. Der Durchschnittspreis liegt hier bei rd. 435.000 € (285.000 bis 590.000 €) und damit auf dem Vorjahresniveau. Die Preise der verbleibenden 6 Verkäufe (Baujahresklassen „vor 1950“ und „1950-1974“) reichen von 285.000 € bis 1,1 Mio € und weisen einen mittleren Kaufpreis von rd. 600.000 € auf.

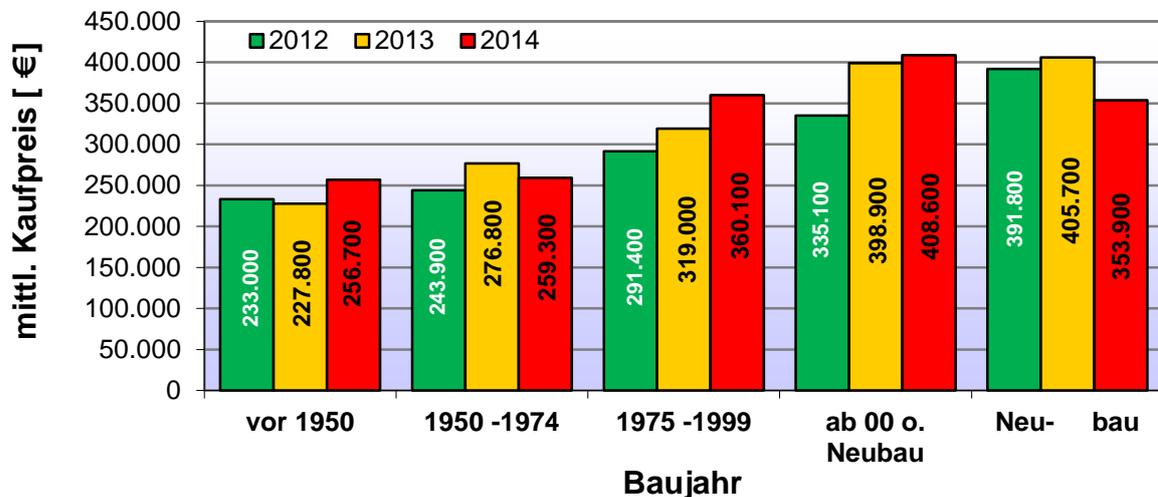
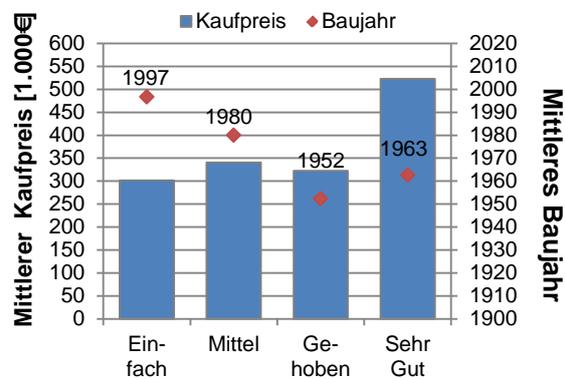
3.6.5.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Alle Baujahre				
2012	183	312.900	160.000	462.300
2013	109	310.700	149.000	479.000
2014	106	324.200	170.000	475.000
Baujahr vor 1950				
2012	28	233.000	135.000	320.000
2013	27	227.800	100.000	340.000
2014	24	256.700	170.000	342.500
Baujahr 1950 – 1974				
2012	49	243.900	122.100	355.000
2013	36	276.800	161.000	385.000
2014	31	259.300	140.000	385.000
Baujahr 1975 – 1999				
2012	27	291.400	236.200	375.000
2013	13	319.000	240.000	400.000
2014	21	360.100	275.000	458.000
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten				
2012	20	335.100	235.000	427.500
2013	22	398.900	295.000	550.000
2014	26	408.600	280.000	572.500
Neubauten				
2012	60	391.800	306.000	475.000
2013	14	405.700	329.000	514.700
2014	9	353.900	339.900	372.800

Die Preise für Reihemittelhäuser mit einem Baujahr „vor 1950“ und „1975 bis 1999“ stiegen gegenüber 2013 um rd. 13%. Der Preisrückgang von rd. 13% bei Neubauten wurde von vermehrten Verkäufen in einfachen Lagen verursacht und ist (wie bei den Reihenendhäusern) kein Indiz für insgesamt sinkende Preise. Reihemittelhäuser der Baujahre „1950-1974“ gaben rd. 6% nach.

Im Jahr 2014 war das durchschnittliche Grundstück eines Reihemittelhauses wie bereits im Vorjahr rd. 195 m² groß, bei Neubauten hatte es eine Fläche von rd. 172 m².

Mittlere Preise für Reihemittelhäuser nach Lage
(geeignete KV, 100%-Stichprobe)



3.6.6 Geschosswohnungsbau

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

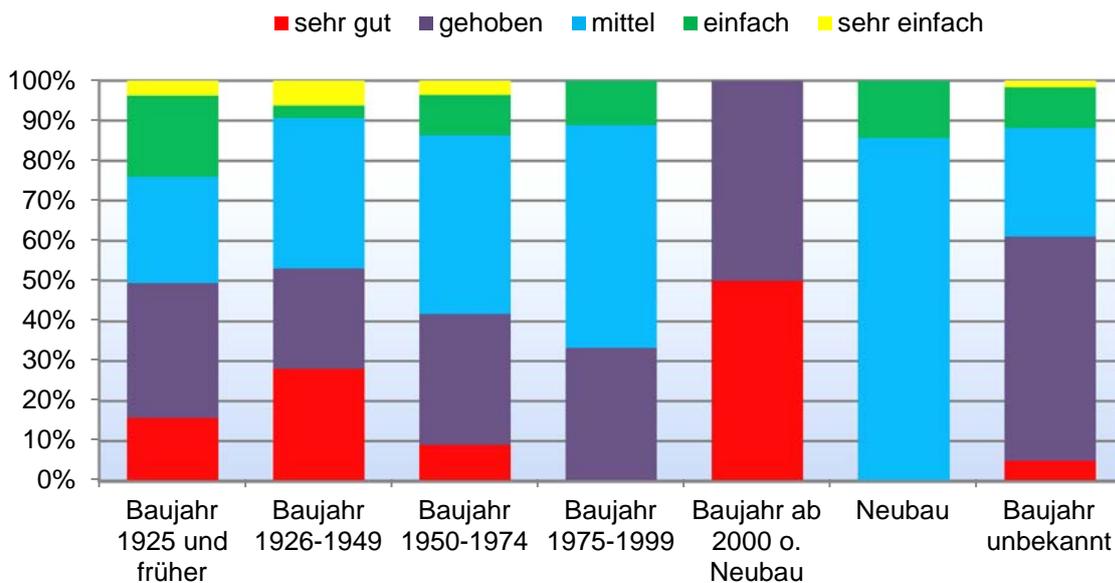
Im Jahr 2014 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. „gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen“, also Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 384 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 788,4 Mio. € getätigt. Damit stiegen die Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 23 % (2013: 312 Veräußerungen), das Umsatzvolumen um rd. 12,3 % (2012: rd. 702,3 Mio. €).

Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit (Baujahr bis 1925) veräußert. Diese Gebäude wechselten 2014 im Mittel für rd. 1,3 Mio. € den Eigentümer. Während für Vorkriegsbauten (Baujahr 1926 bis 1949) durchschnittlich 1,0 Mio. € gezahlt wurde, erzielten Nachkriegsbauten (Baujahr 1950 bis 1974) im Durchschnitt rd. 1,4 Mio. €. Für Geschosswohnungsbauten der Baujahre 1975 bis 1999 zahlten die Käufer durchschnittlich 3,7 Mio. €. Der Kaufpreis für Neubauobjekte lag bei durchschnittlich rd. 36,2 Mio. €.

Die stabile Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt aufgrund der positiven demographischen Entwicklung als stabil und risikoarm angesehen werden. Rd. 43 % der Ankäufe wurden 2014 in Innenstadtlage getätigt: Das Mieten von Wohnungen in der Innenstadt bleibt weiterhin „in“, andererseits sehen Investoren diese gestiegene Nachfrage nach hochwertigen Innenstadtwohnungen als finanziellen Anreiz für Umwandlungen.

Verteilung der Transaktionen 2014 nach Lagen

(alle Verträge, 100 %-Stichprobe)



Leerstehende Wohnungen erzielen wegen Umwandlungsüberlegungen in besseren Lagen zumeist höhere Preise als vermietete Objekte. 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 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.

Auch 2014 bestand die größte Nachfrage in zentralen Lagen. In besseren Lagen ist der Rückgang der Verkaufs- und Umwandlungszahlen hauptsächlich auf die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zurückzuführen. Es stellen sich hier die Fragen, wann die Spitze der Preissteigerung erreicht ist und wie der erzielte Kaufpreis angelegt werden kann. Die schnelle Verkäuflichkeit des Wohneigentums und der zu erwartende Gewinn (trotz evtl. hoher Investitionskosten sowohl durch den Ankauf als auch durch die Modernisierung) sind die entscheidenden Motive für die Umwandlung eines Mehrfamilienhauses.

3.7 Wohnungs- und Teileigentum

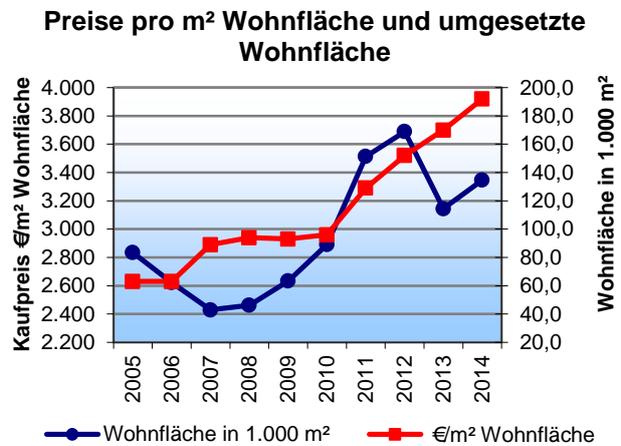
3.7.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen

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

Jahr	Anzahl*	Umsatz in Mio. €	Wohnfläche in m ²	€/m ² Wohnfläche
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	1.593	661,8	169.004	3.520
2013	1.101	466,5	114.476	3.700
2014	1.356	562,9	134.630	3.920

* aus 90%-Stichprobe, nur geeignete Kaufverträge

Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen liegt 2014 mit rd. 90 m² auf dem Niveau des Vorjahres.



3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

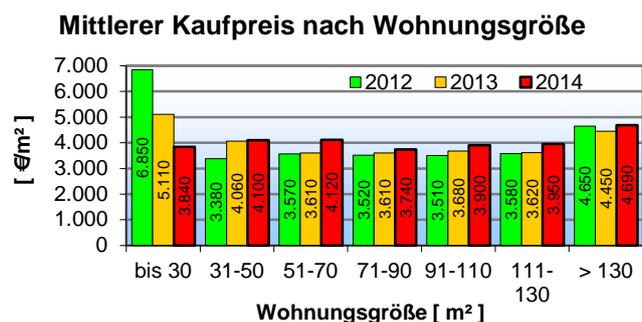
(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichpr., o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Erstverkauf Neubau)

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Wohnungsgröße bis 30 m²				
2012	56	6.850	6.830	6.960
2013	75	5.110	3.560	6.900
2014	78	3.840	3.400	5.440
Wohnungsgröße 31 - 50 m²				
2012	61	3.380	2.870	4.280
2013	55	4.060	2.870	6.340
2014	85	4.100	3.170	5.130
Wohnungsgröße 51 - 70 m²				
2012	237	3.570	2.580	4.720
2013	152	3.610	2.610	4.920
2014	279	4.120	2.760	5.820
Wohnungsgröße 71 - 90 m²				
2012	331	3.520	2.360	5.130
2013	257	3.610	2.270	4.990
2014	215	3.740	2.640	5.110
Wohnungsgröße 91 - 110 m²				
2012	395	3.510	2.440	4.830
2013	263	3.680	2.490	5.320
2014	313	3.900	2.790	5.200
Wohnungsgröße 111 - 130 m²				
2012	173	3.580	2.060	5.190
2013	135	3.620	2.660	5.710
2014	157	3.950	2.820	5.910
Wohnungsgröße über 130 m²				
2012	101	4.650	2.720	7.540
2013	58	4.450	2.500	8.170
2014	96	4.690	3.000	7.310

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 Ausstattung und Lage der Wohnung überlagert. Die größten Wohnungen verfügen meist über eine überdurchschnittliche Ausstattung und liegen oft in besseren Wohnlagen.

Mittlere Preise von Neubaueigentumswohnungen haben 2014 gegenüber dem Vorjahr in nahezu allen Größenklassen zugenommen. Nur bei Wohnungen unter 30 m² hat der Preis rd. 25 % nachgegeben. In diesem Segment wurden 2012 überwiegend Einzimmerwohnungen in Altenwohnanlagen verkauft. Bereits 2013 sank hier der Preis, da auch Wohnungen in Apartmenthäusern und einfachen Lagen verkauft wurden. 2014 wurden Wohnungen in Altenwohnanlagen nur noch vereinzelt veräußert.

Die Transaktionen nahmen in fast allen Kategorien zu. Besonders starke Zuwächse waren bei Wohnungen der Größe 51-70 m² (rd. 84 %) sowie bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 130 m² (rd. 65 % mehr) zu verzeichnen.



3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, 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, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel											
1, 9, 15 u. 16	2013	14	2.840	38	2.240	6	2.060	35	3.570	452	3.750
	2014	19	3.480	50	3.400	4	1.980	112	3.900	607	4.070
Westend											
10, 11 u. 17-19	2013	31	5.600	67	5.050	10	4.240	23	7.170	5	8.680
	2014	35	5.420	57	5.110	12	4.980	26	6.960	25	7.040
Nordend, Ostend											
12-14 u. 20-25	2013	126	3.790	88	2.900	12	3.990	12	4.170	9	4.940
	2014	115	4.190	82	3.410	9	3.610	14	4.370	9	5.090
Riederwald, Fechenheim											
26 u. 51	2013	5	1.600	16	1.580	8	1.800	0	-	22	3.740
	2014	3	2.560	27	1.710	4	1.470	0	-	27	4.880
Bornheim											
27-29	2013	34	3.420	25	2.390	3	2.760	3	3.050	2	..
	2014	29	3.490	20	2.320	5	3.120	0	-	3	4.560
Sachsenhausen, Westhafen											
30-33 u. 70	2013	47	3.540	87	2.140	53	2.610	59	4.020	128	4.210
	2014	29	4.050	70	2.300	50	2.920	55	4.590	117	4.710
Bockenheim											
34	2013	35	3.300	16	3.090	32	3.290	15	3.610	8	4.500
	2014	45	3.360	15	3.400	24	3.500	2	..	0	-
Niederrad, Schwanheim											
37 u. 53	2013	4	1.930	72	1.800	22	2.380	2	..	16	3.400
	2014	11	2.340	74	1.870	34	2.480	2	..	30	3.360
Oberrad											
38	2013	0	-	26	1.480	12	2.050	0	-	5	2.980
	2014	4	1.880	44	1.710	6	2.320	0	-	14	3.220
Seckbach, Bergen-Enkheim											
39 u. 68	2013	4	2.290	20	2.210	21	2.420	3	3.680	4	3.540
	2014	0	-	21	2.280	15	2.770	9	2.910	0	-
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddenheim, Niederursel											
40-43 u. 48	2013	13	2.260	94	1.870	14	2.390	6	3.010	26	3.660
	2014	18	2.170	133	1.980	17	2.710	5	2.670	30	4.070
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim											
44-47	2013	10	2.450	133	2.050	17	2.780	15	2.950	21	3.750
	2014	22	2.960	102	2.390	25	2.870	16	3.220	19	4.500
Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach											
49, 50 u. 64-67	2013	4	2.390	49	1.270	15	2.160	64	3.500	194	3.490
	2014	2	..	37	1.350	8	2.210	21	3.420	301	3.570
Griesheim, Nied											
54 u. 56	2013	2	..	85	1.450	17	2.230	0	-	23	3.030
	2014	6	1.730	58	1.550	14	2.190	4	2.980	18	3.130
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim											
57 u. 60-63	2013	42	1.860	42	1.700	34	1.290	7	2.530	34	2.790
	2014	19	1.670	54	1.710	23	1.420	4	2.380	14	2.990

Die mit Abstand teuersten Neubauwohnungen wurden 2014 mit durchschnittlich rd. 7.000 €/m² im Westend veräußert. Im Vergleich zu 2013 sank der durchschnittliche Preis in dieser Lage um rd. 19 % auf das Niveau von 2012 (7.180 €/m²), wobei 2013 nur 5 Neubauwohnungen verkauft wurden. Auch Preise für Neubauwohnungen in „Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim“ verzeichneten einen Anstieg um rd. 20 %, 2014 wurden allerdings überwiegend Wohnungen der gehobenen Lage verkauft, während 2013 auch in der mittleren Lage verkauft wurde.

443 Wohnungen (inkl. Sondertypen) wurden 2014 im gehobenen Preissegment (über 5.000 €/m²) verkauft, das entspricht rd. 12 %. Gegenüber dem Vorjahr haben diese Verkäufe um rd. 30 % zugenommen. Rd. 66 % der Wohnungen wurden in den Lagen Westend, Nordend, Ostend und Sachsenhausen verkauft. Bei Kaufpreisen über 5.000 €/m² liegt die Wohnfläche 2014 durchschnittlich bei rd. 110 m², bei Preisen zwischen 3.000 und 5.000 €/m² beträgt sie im Mittel rd. 85 m².

3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

(geeignete Kaufverträge, 90 %-Stichprobe, o. Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Baujahr/Mietstatus	2012		2013		2014	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Baujahr vor 1950	427	3.190	379	3.260	350	3.550
- hiervon vermietet	128	2.730	132	2.810	104	3.240
- hiervon unvermietet	292	3.440	246	3.560	232	3.680
- Mietstatus unbekannt	1	..	5	3.260	9	3.460
Baujahr 1950-1974	1.116	1.800	855	1.990	845	2.220
- hiervon vermietet	385	1.590	312	1.810	265	1.910
- hiervon unvermietet	726	1.920	530	2.130	550	2.390
- Mietstatus unbekannt	1	..	10	2.260	23	2.170
Baujahr 1975-1999	318	2.340	286	2.420	240	2.680
- hiervon vermietet	88	2.320	67	2.410	59	2.430
- hiervon unvermietet	232	2.340	204	2.460	170	2.760
- Mietstatus unbekannt	1	..	9	2.700	9	2.380
Baujahr ab 2000 ohne Neubau	236	3.460	242	3.660	264	3.960
- hiervon vermietet	67	3.580	41	3.510	39	3.260
- hiervon unvermietet	169	3.410	199	3.690	218	4.080
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	4	4.220
Neubauten	1.309	3.590	973	3.730	1.225	3.970
- hiervon vermietet	70	6.670	47	6.800	28	4.140
- hiervon unvermietet	1.283	3.580	948	3.690	1.193	3.970
- Mietstatus unbekannt	1	..	0	-	2	..

Die Verkaufszahlen für Wohnungen entwickelten sich 2014 in den verschiedenen Baujahresklassen unterschiedlich: Während die Verkäufe in den Baujahresklassen vor 2000 zurückgingen, nahmen die Beurkundungen für neuere Wohnungen zu, bei Neubauten wurden rd. 25 % mehr Wohnungen verkauft als 2013.

Für vermietete Neubauwohnungen wurde 2014 rd. 37 % weniger gezahlt als in den Vorjahren. Die hohen Preise 2012 und 2013 resultieren jedoch überwiegend aus dem Verkauf von Wohnungen in Altfamilienheimen, die oft über weniger als 30 m² Wohnfläche verfügen. Dieser Typ Wohnung wurde 2014 nur noch vereinzelt veräußert.

Wohnungen der Baujahre „1950-1974“ bzw. „1975-1999“ erzielen deutlich niedrigere Preise, befinden sich aber häufig in großen Anlagen und dienen primär als Anlageobjekt. Im Jahr 2014 verzeichneten diese Wohnungen mit rd. 12 % aber mit die stärksten Preissteigerungen.

3.7.5 Umwandlungen

Die Umwandlung von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen findet überwiegend in innenstadtnahen Lagen statt.

Anzahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten in den innerstädtischen Bezirken

Jahr TE	Westend	Ostend	Bockenheim	Nordend	Bornheim	Gallus
2012	25	0	17	146	13	16
2013	107	14	69	77	20	42
2014	37	22	35	96	3	0

Die im Grundbuch eingetragenen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nahmen 2014 im Vergleich zu den Vorjahren in den innerstädtischen Bezirken ab. Es entstand 2014 eine große Diskrepanz zwischen den baurechtlich genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und den im Grundbuch gewährten Umwandlungen. Dieses Phänomen zeigt sich vor allem in den sogenannten Milieuschutzgebieten, wo die Eigentümer aus Sorge vor einer evtl. bevorstehenden Erschwerung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorsorglich die Abgeschlossenheitsbescheinigung bei der Bauaufsicht beantragen.

Diese Umwandlungen werden nicht nur vorgenommen, um die Eigentumswohnungen im Anschluss mit Gewinn zu verkaufen, sondern auch um Erbregelungen vielseitiger gestalten zu können. (s. 3.6.6, Seite 22).

3.7.5.1 Erstverkauf aus Wohnungseigentumsobjekten (alle Baujahre)

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2012	1.755	3.470	1.700	5.710	92	36	151
2013	1.283	3.650	1.750	6.070	90	29	150
2014	1.560	3.940	2.230	5.960	89	29	154

3.7.5.2 Erstverkauf aus Umwandlung (nach Baujahresklassen)

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Baujahre vor 1950

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2012	253	3.230	1.210	5.480	82	28	172
2013	243	3.270	1.340	5.440	76	22	160
2014	231	3.510	1.250	6.000	86	31	162

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2012	556	1.890	680	3.920	69	29	118
2013	401	2.160	1.070	5.350	69	27	125
2014	382	2.590	970	5.910	68	22	146

Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2012	26	2.500	1.790	2.880	78	30	161
2013	15	3.230	1.590	4.780	72	38	105
2014	20	3.060	2.460	3.970	76	32	153

Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2012	65	3.870	3.240	4.620	78	54	112
2013	31	4.000	3.080	5.060	86	55	156
2014	0	-	-	-	-	-	-

3.7.5.3 Weiterverkauf (nach Baujahresklassen)

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, mit Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Baujahre vor 1950

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2012	266	3.200	1.270	5.480	73	27	153
2013	210	3.450	1.200	6.210	78	20	150
2014	206	3.460	1.120	6.120	74	20	139

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2012	550	1.740	580	3.240	62	24	103
2013	466	1.990	670	3.640	60	23	108
2014	501	2.170	670	3.990	62	19	111

Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2012	311	2.380	900	4.010	73	33	118
2013	275	2.470	950	4.220	72	28	121
2014	254	2.680	1.180	4.290	72	23	134

Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2012	169	3.190	1.720	5.000	85	30	145
2013	144	3.300	1.790	5.400	85	40	144
2014	177	3.490	1.980	5.600	84	40	140

3.7.6 Teileigentum (geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

3.7.6.1 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	2013		2014	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	650	21.100	824	19.600
Innenstadt (Bezirke 1-33)	318	26.700	520	23.300
Restliches Stadtgebiet	307	16.600	355	17.200

Garagen	2013		2014	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	57	12.500	51	12.700
Innenstadt (Bezirke 1-33)	20	17.400	13	18.000
Restliches Stadtgebiet	34	9.400	27	10.100

3.7.6.2 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?

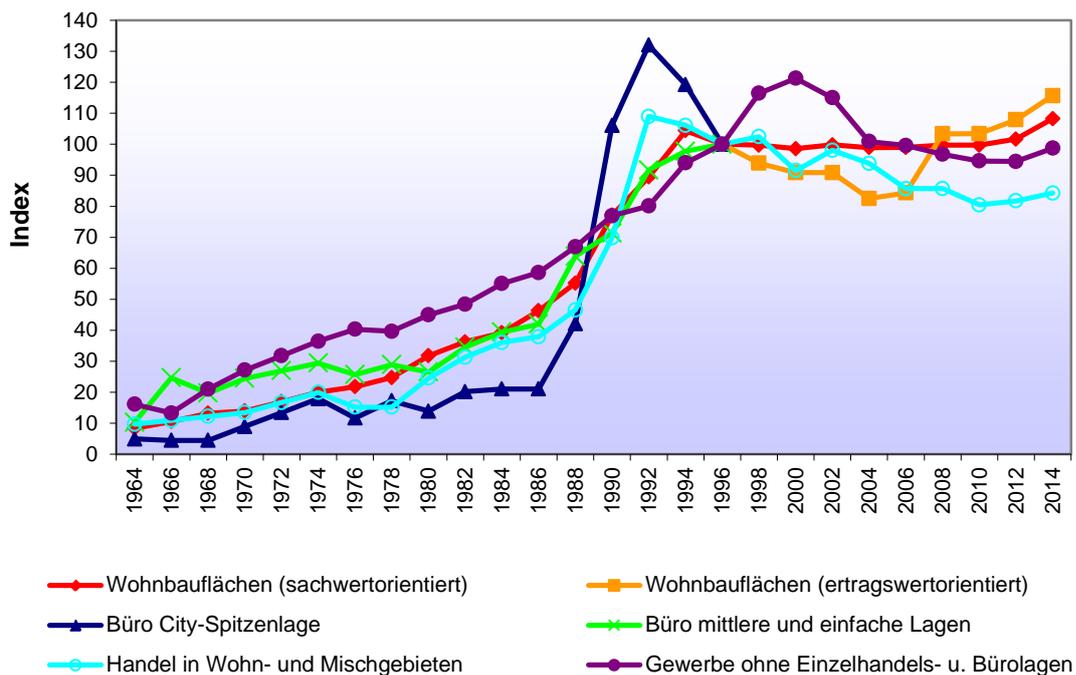
3.8 Indices

3.8.1 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.

	Wohnbauflächen (sachwertorientiert)	Wohnbauflächen (ertragswertorientiert)	Handel in Wohn- und Mischgebieten	Gewerbe ohne Einzelhandels- u. Bürolagen
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	99,7	93,9	102,4	116,5
2000	98,6	90,8	91,5	121,3
2002	99,8	90,8	98,1	115,0
2004	98,9	82,5	93,8	100,9
2006	99,0	84,3	85,7	99,6
2008	99,7	103,3	85,7	96,7
2010	100,1	104,1	80,4	95,7
2012	101,8	107,9	81,7	94,5
2014	108,2	115,7	84,2	98,7

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



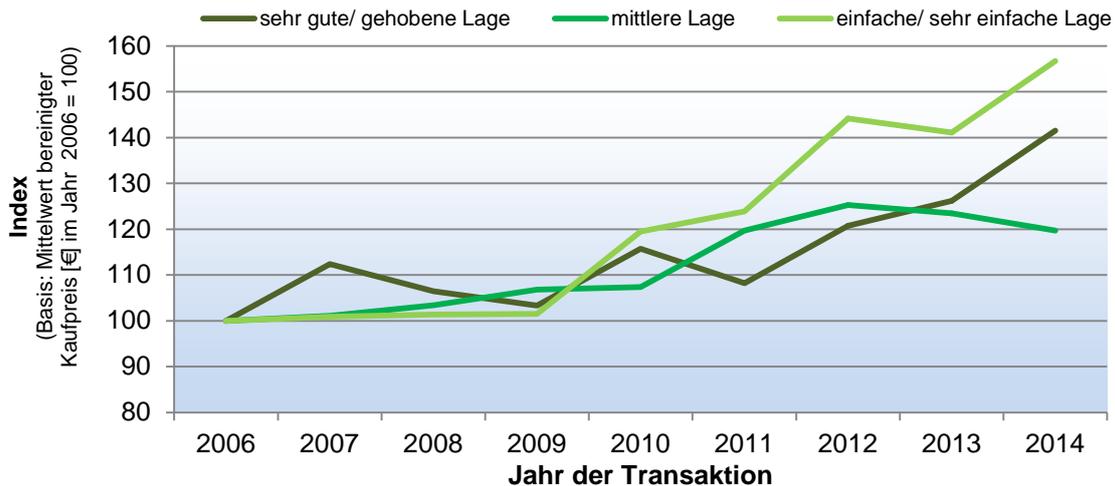
Die Bodenpreisentwicklung für Bürogrundstücke wird aufgrund der Umklassifizierungen 1996 als Bodeneckwertentwicklung dargestellt. Bei den Bodeneckwerten handelt es sich um mittlere Bodenrichtwerte für bestimmte Nutzungsarten und Lagen. Die Bodeneckwerte können vom individuellen Bodenrichtwert erheblich abweichen.

Entwicklung Bodeneckwertniveau Bürogrundstücke

	City-Westend WGFZ 5,0	City-Rand WGFZ 3,0	Subzentren WGFZ 2,0	Sonstige Lagen WGFZ 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
2014	62,9	46,9	41,9	39,1
2015	74,8	46,9	41,9	39,1

3.8.2 Indices für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften

Für die Entwicklung der absoluten bereinigten Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften stellt der Gutachterausschuss einen Index zur Verfügung. Der Index basiert auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeigneten Überlassungsverträge ein. Die Teilmärkte Sachwertobjekte sind zusätzlich in Wohnlagen untergliedert.

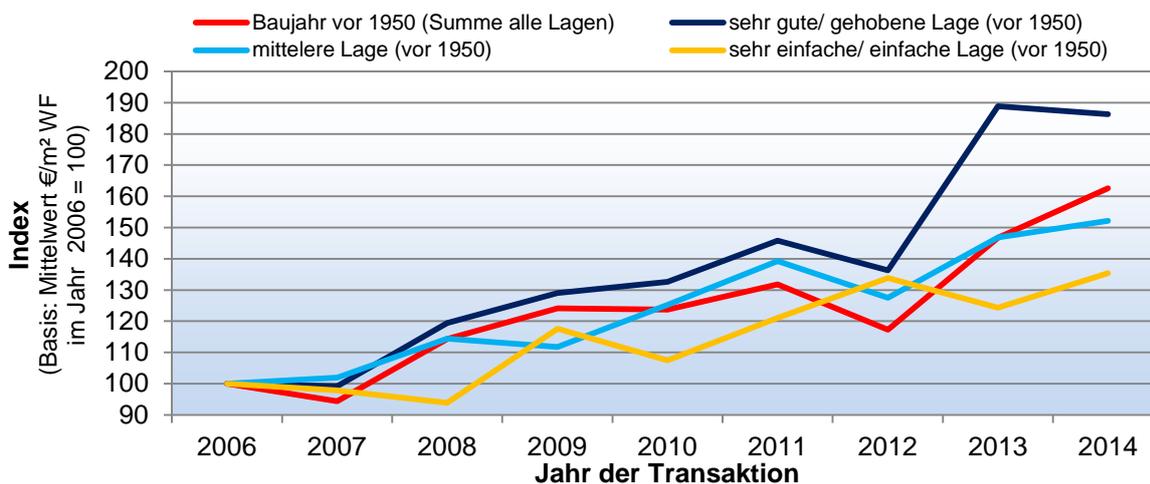


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
- sehr gute/ gehobene Lage	100	112	106	103	116	108	121	126	142
- mittlere Lage	100	101	103	107	107	120	125	123	120
- sehr einfache/ einfache Lage	100	101	101	101	119	124	144	141	157

3.8.3 Indices für Mehrfamilienhäuser

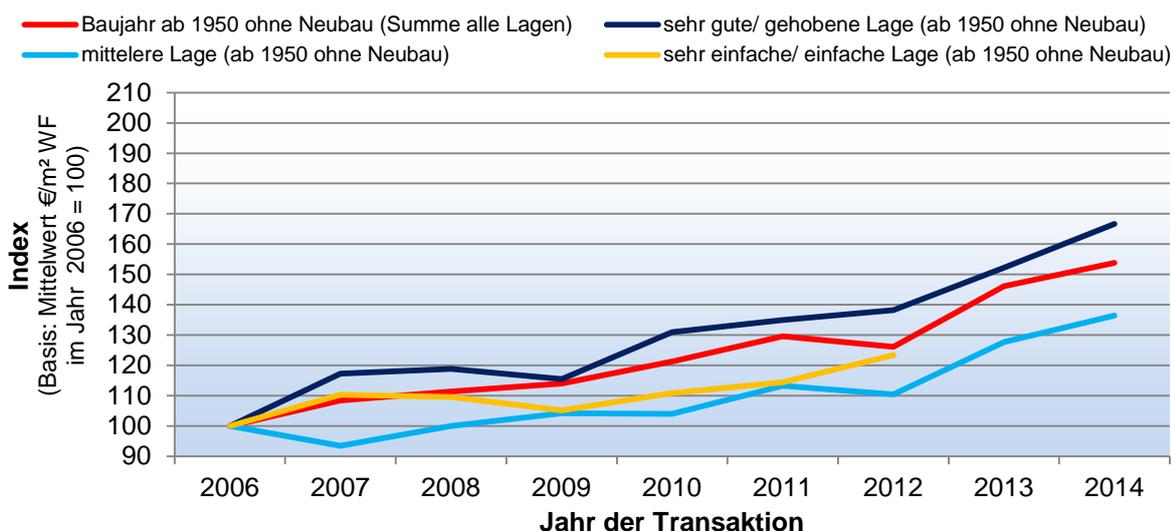
Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohnfläche] für Mehrfamilienhäuser stellt der Gutachterausschuss einen Index zur Verfügung. Der Index basiert auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen die geeigneten Überlassungsverträge von Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Ertrags-Anteil von maximal 20% ein. Die Teilmärkte der Mehrfamilienhäuser sind zusätzlich in Baujahres- und Wohnlagenstufen untergliedert. Aus Mangel an Daten ist eine Untersuchung für Neubauten nicht möglich.

3.8.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr vor 1950)



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Baujahr vor 1950 (alle Lagen)	100	94	114	124	124	132	117	147	163
- sehr gute/ gehobene Lage	100	99	119	129	133	146	136	189	186
- mittlere Lage	100	102	114	112	125	139	128	147	152
- sehr einfache/ einfache Lage	100	98	94	118	107	121	134	124	135

3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950 ohne Neubau

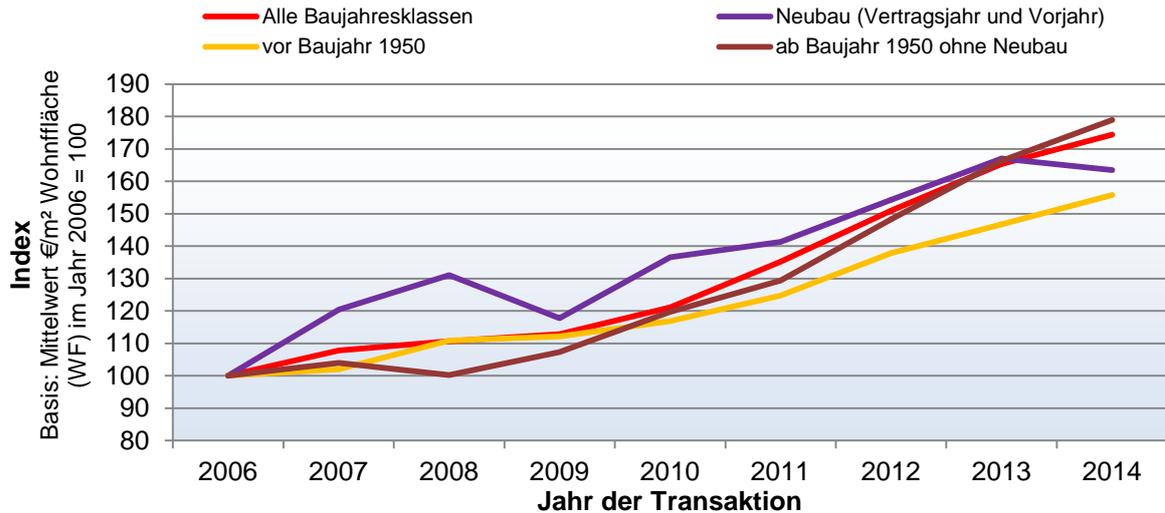


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Baujahr ab 1950 (alle Lagen)	100	108	111	114	121	130	126	146	154
- sehr gute/ gehobene Lage	100	117	119	115	131	135	138	152	167
- mittlere Lage	100	93	100	104	104	113	110	128	136
- sehr einfache/ einfache Lage	100	110	110	105	111	114	123	..	..

3.8.4 Indices für Eigentumswohnungen

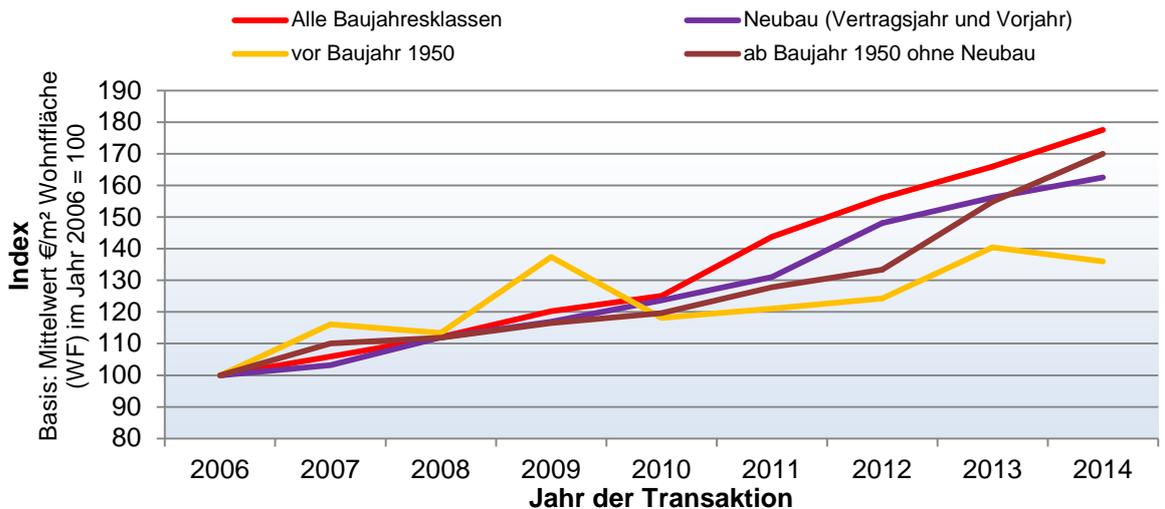
Für die Entwicklung des relativen Kaufpreis €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen stellt der Gutachterausschuss einen Index zur Verfügung. Der Index basiert auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeignete Überlassungsverträge aus Wohnungen, Dachgeschosswohnungen, Atelierwohnungen, Luxuswohnungen, Penthäusern, Maisonetten und Souterrainwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil von maximal 20% ein. Die Teilmärkte der Eigentumswohnungen sind zusätzlich in Wohnlagen- und Baujahresstufen untergliedert.

3.8.4.1 Eigentumswohnungen - sehr gute und gehobene Lage



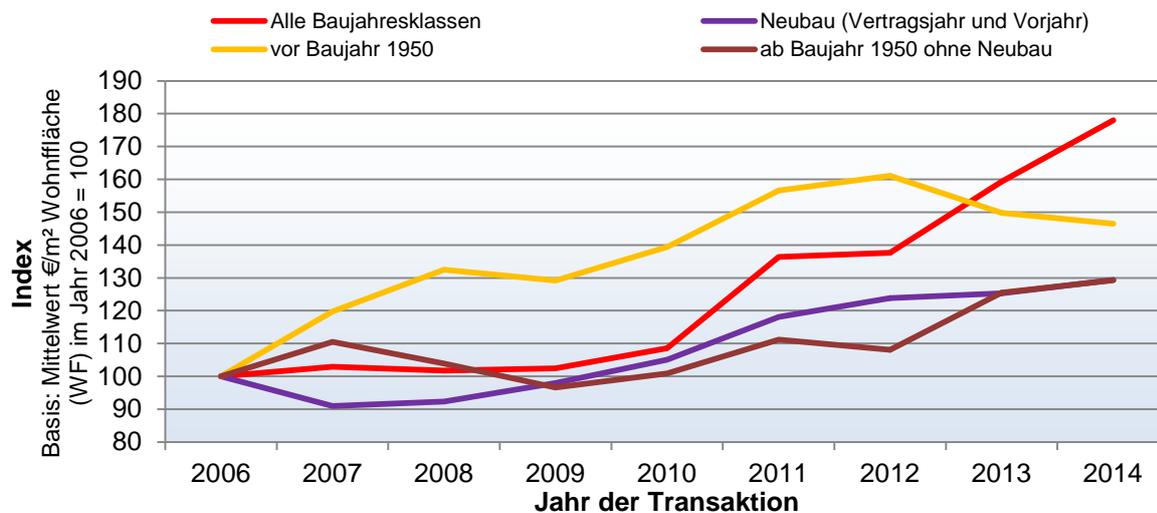
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
alle Baujahresklassen	100	108	111	113	121	135	151	165	174
- Neubau (Vertragsjahr und Vorjahr)	100	120	131	118	137	141	154	167	163
- Baujahr vor 1950	100	102	111	112	117	125	138	147	156
- Baujahr ab 1950 ohne Neubau	100	104	100	107	120	129	148	166	179

3.8.4.2 Eigentumswohnungen - mittlere Lage



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Alle Baujahresklassen	100	106	112	120	125	144	156	166	178
- Neubau (Vertragsjahr und Vorjahr)	100	103	112	117	124	131	148	156	163
- Baujahr vor 1950	100	116	113	137	118	121	124	140	136
- Baujahr ab 1950 ohne Neubau	100	110	112	116	120	128	133	155	170

3.8.4.3 Eigentumswohnungen – einfache und sehr einfache Lage



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Alle Baujahresklassen	100	103	102	102	109	136	138	159	178
- Neubau (Vertragsjahr und Vorjahr)	100	91	92	98	105	118	124	125	129
- Baujahr vor 1950	100	120	133	129	139	157	161	150	147
- Baujahr ab 1950 ohne Neubau	100	111	104	97	101	111	108	126	129

3.9 Wertrelevante Daten

3.9.1 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 und werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt.

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 Auswirkungen 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.

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 wider. 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 Wohnlagen, die sich aus der Bodenrichtwertzone ergeben, können von der Lageklassifizierung des Mietspiegels abweichen. Die Wohnlagen des Mietspiegels werden von der Mietspiegelkommission unter Federführung des Amtes für Wohnungswesen festgelegt.

Die aktuellen Bodenrichtwerte sind flurstücksgenau und kostenlos im Internet unter www.geoportal.frankfurt.de einsehbar.

Ältere Bodenrichtwerte (2010 und 2012) finden Sie im Maßstab 1:15 000 im Internet-Stadtplan unter www.frankfurt.de > Internet-Stadtplan. Wählen Sie die Registerkarte „Bodenrichtwerte“ und blenden Sie im Menü unter „Karten – Bodenrichtwerte“ (s. Bild rechts) den gewünschten Jahrgang ein. Für diese Anwendung muss Java in der aktuellen Version installiert sein.



Weitere Möglichkeiten zum Erhalt von Bodenrichtwerten siehe auch Kapitel 5.3 (Seite 81).

3.9.2 Anpassung von Bodenrichtwerten durch Umrechnungskoeffizienten

3.9.2.1 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.

WGfZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	0,782	0,836	0,890	0,945
1,	1,000	1,055	1,111	1,167	1,223	1,278	1,334	1,389	1,444	1,499
2,	1,552	1,606	1,658	1,710	1,761	1,810	1,859	1,906	1,952	1,996
3,	2,039	..	..	..	..	..	..	..	..	..

Die herangezogenen Verkaufsfälle basieren auf WGfZ - Werten primär von 0,8 bis 2,5.

Bei Umrechnungen auf WGfZ - Werte unter 0,8 ist zu prüfen, ob nicht die Anwendung von Regelgrundstücken bezogen auf eine WGfZ von z. B. ortsüblich 0,8 zu sachgerechteren Ergebnissen führt. Auch wird bei zu extremen Umrechnungen ggf. bereits der Bodenwert des Sachwertmarktes unterschritten. Dies ist nicht marktgerecht.

Bei WGfZ - 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.

Die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) präzisiert zudem im Abschnitt 6 Absatz 6, dass, sofern keine anderen Erkenntnisse vorliegen, die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen ist. Der Gutachterausschuss Frankfurt hat für die Ermittlung der WGFZ beschlossen, dass diese Flächen zumeist mit 66% der Fläche des jeweils darunterliegenden Geschosses anzuhalten sind.

3.9.2.2 Büroflächen

Im Bürosektor werden alle Bodenrichtwerte in Bezug auf die WGFZ linear umgerechnet. Verdoppelt sich z. B. die Geschossflächenzahl, so verdoppelt sich ebenfalls der Bodenrichtwert. Diese Abhängigkeit hält der Gutachterausschuss in guten Bürolagen bis zu einer Geschossflächenzahl von ca. 5,0 für sachgerecht. In einfachen Bürolagen ist die lineare Umrechnung nur bis zu einer WGFZ von 2,5 vorzunehmen.

Bei einer Hochhausbebauung mit einer Geschossflächenzahl über 5,0 führen erhöhte Baukosten und eine Verringerung des Verhältnisses von Nutzfläche zur Bruttogeschossfläche zu einer Reduzierung der Bodenwerterhöhung (s. a. Veröffentlichung Debus: GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Bürohochhäuser, GuG 5/2000, S. 279 ff, ergänzt durch Veröffentlichung Debus: Aktuelle Hinweise zur Bewertung von Bürohochhäusern, GuG 1/2014 S. 16 ff). Hierbei ist zu beachten, dass die wichtigste Einflussgröße der Umrechnung (parabelförmig) in der jeweiligen Miethöhe liegt. In nicht so guten Bürolagen endet die Steigung der dort dargestellten Parabel wesentlich eher.

3.9.2.3 Eigenheimnutzung

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

Im Regelfall wird die 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.

Eine ausschließliche Orientierung an der aktuell aufstehenden Bebauung ist nicht sachgerecht; die Charakteristik des Gebietes ist ebenfalls zu berücksichtigen.

3.9.2.4 Einzelhandel

Die folgenden Ausführungen wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im Dezember 2012 beraten. Die Bodenrichtwerte 2014 wurden im Bereich Einzelhandel auf dieser Basis beschlossen. Die Bodenrichtwerte 2012 im Bereich Einzelhandel berücksichtigen dieses Modell noch nicht. Dennoch wird eine Orientierung an diesem Modell auch für zurückliegende Stichtage 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 im Erdgeschoss) im Gegensatz zu der reinen baulichen Ausnutzung (die i. d. R. nur ansteigt durch eine Aufstockung in den obersten Geschossen) laut bundesweiter Umfrage in mehreren Städten Standard.

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

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

Modellannahmen

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

- komplette Überbauung des Teilgrundstücks (GRZ = 1,0)
- gleiche Fläche pro Stockwerk, d. h. ein Geschoss entspricht Δ WGFZ 1,0
- 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 WGFZ 1,0 berücksichtigt
- Nutzung: UG (1a), EG und 1. OG: Einzelhandel
- Nutzung: ab 2. OG Einzelhandel (1a) bzw. Praxis/ Büro/ Wohnung

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

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

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

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

Berechnung Bodenrichtwert (Teilmarkt Einzelhandel):

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

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

Beispiel 1: City 1a; z. B. BRW-Zone 4510 (Zeil); BRW 23.000 €/m² bei WGFZ 6,0; Bewertungsobjekt: WGFZ 4,2; Koeffizient = 1.000 €/m² (s. 3.9.2.4, S. 35)

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

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

Beispiel 2: dezentrale Einkaufslagen; z. B. BRW-Zone 4540 (Mittlere Berger Straße); BRW 1.800 €/m² bei WGFZ 2,5; Bewertungsobjekt: WGFZ 3,2; Koeffizient = 510 €/m² (s. 3.9.2.4, S. 35)

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

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

Umrechnungskoeffizienten Frankfurt sonstige Nahversorgungsgebiete (BRW-Zonen 4550):

- In den Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete ist die Bebauung i.d.R. harmonisch in unmittelbar angrenzende Wohngebiete integriert.
- Durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Praxen/Wohnungen in den Obergeschossen besteht ggf. zwar noch immer ein geringes Ungleichgewicht in den Geschosserträgen – dennoch ist von einer erheblichen Wertsteigerung bei einer möglichen Gebäudeaufstockung bedingt durch eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung durch eine WGFZ-Erhöhung auszugehen.
- Das Ungleichgewicht der Geschosserträge ist nicht so prägnant wie in den reinen Einzelhandelsgebieten der Innenstadtzonen City 1a – 1c. Die Abhängigkeit der baulichen Ausnutzung (WGFZ) wird in Analogie zu den Geschosswohnungsbaugebieten gesehen.
- Es empfiehlt sich als Umrechnungskoeffizienten für Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete die Umrechnungskoeffizienten des Wohnungsbaus anzunehmen (s. 3.9.2.1, S. 34).

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

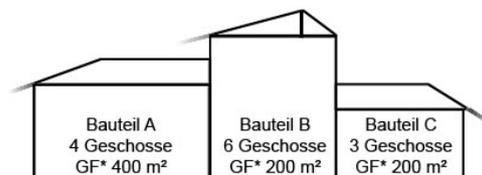
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte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

Beispiel 3: City 1b; Bodenrichtwert 5.000 €/m² bei WGFZ 4,0; Grundstücksfläche = 1.000 m² (insgesamt); 800 m² Grundstücksfläche bebaut; Koeffizient = 1.000 €/m² (s. 3.9.2.4, S. 35)

Querschnitt:



Längsschnitt



* GF = Geschossfläche pro Geschoss

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

für Bauteil A (Δ WGFZ 0,0):	$5.000 \text{ €/m}^2 + 0,0 \times 680 \text{ €/m}^2$	=	5.000 €/m^2	Teil-Grundstück Bauteil A
für Bauteil B (Δ WGFZ +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 WGFZ -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

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

3.9.3 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 wurde auf der Basis der Veröffentlichungen von Jones Lang LaSalle geprüft, ob die Mieten marktüblich erzielbar sind. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Miete wurde die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten – vor allem Büroobjekte - wurde eine Vermietungsphase von 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. Bei strukturellem Leerstand werden diese Flächen im Ertrag nicht berücksichtigt. Dennoch erforderliche Bewirtschaftungskosten für diese Flächen werden in Ansatz gebracht.

Die marktüblich erzielbare Miete von Wohnungen wurde für die Kapitel 3.9.3.1 bis 3.9.3.4 (ab Seite 39) je nach Vertragsdatum auf Basis des Frankfurter Mietspiegels 2012 oder 2014 (für Vertragsdatum ab 01.06.2014) 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 der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum (3.9.3.5 und 3.9.3.6, Seite 40 f.) wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2014 ermittelt, da hier nur Verträge aus 2014 betrachtet wurden.

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie anderen gewerblichen Gebäuden lag der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde. Die Reduzierung der Gesamtnutzungsdauer und somit indirekt auch die Reduzierung der Restnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe führt zu einer Reduzierung der Liegenschaftszinssätze von bis zu einem Prozent.

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.

Sehr niedrige Liegenschaftszinssätze oder sogar negative Liegenschaftszinssätze verhindern eine nachvollziehbare sinnvolle Anwendung des Ertragswertverfahrens. In diesen Teilmärkten wird dringend das Vergleichswertverfahren empfohlen!

3.9.3.1 Büronutzung

(bebaute Grundstücke, Büro und Verwaltung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2013 u. 2014)

	BRW – schlüssel ¹	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Bankenviertel/ Westend/ Innenstadt	461	17	4,9	2,3	7,2	5,12	1,43	29	5.745
(erweiterte) Innenstadt	462	14	4,4	1,8	6,8	4,25	1,31	30	8.498
City-Rand	463	10	4,5	3,5	5,6	4,71	0,72	38	15.206
Subzentren	464	6	6,3	5,5	7,9	6,10	0,83	49	25.102
Sonstige Lagen	465	4	5,0	4,5	5,3	5,00	0,37	36	3.386

¹Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonennummer

Die zugrunde gelegten Veräußerungen fanden in den Jahren 2013 und 2014 statt: Daten vor 2013 sind aufgrund der veränderten Grundlage (Wechsel der NHK) nicht mit den Daten aus 2013 und 2014 vergleichbar. Die Werte ergeben sich aus Veräußerungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. **Nach Auffassung des Gutachterausschusses stellen diese allerdings nicht immer die aktuelle Marktlage dar.**

Die Tatsache, dass in den guten Lagen die Liegenschaftszinssätze 2014 höher liegen als 2013 entspricht nicht der allgemeinen Marktbeurteilung, sondern wird dadurch hervorgerufen, dass einige problembehaftete Immobilien mit hohem Leerstand zum Verkauf kamen. Andererseits werden auch in einfachen Lagen häufig hohe Kaufpreise vereinbart, falls eine gute Ausstattung, langjährige Mietverträge und eine gute Mieterbonität vorliegen - wichtiger als die Lage ist der gesicherte Cash-Flow.

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

Ein Vergleich mit den Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (siehe Kapitel 4.3.3.4, ab S. 78) wird empfohlen.

3.9.3.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2013 und 2014)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
sehr gut	17	1,7	0,3	3,8	1,2	1,10	25	838
gehoben	60	2,2	0,3	4,7	2,2	1,06	27	699
mittel	62	3,0	0,2	6,5	3,1	1,67	28	1.156
einfach/ sehr einfach	30	3,8	1,0	6,4	3,9	1,48	26	879

3.9.3.3 Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (gem. genutzt), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2013 und 2014)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
sehr gut	11	2,0	0,6	3,2	1,7	0,87	27	1.317
gehoben	37	2,4	0,4	4,7	2,3	1,27	30	994
mittel	42	3,9	1,6	6,2	3,6	1,34	29	1.846
einfach/ sehr einfach	22	3,2	0,1	6,9	3,3	1,91	27	1.065

Bei den herangezogenen Objekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem gewerblichen Flächenanteil unter 20 %. Es wurden nur Wohnlagen abgefragt. Die zugrunde gelegten Veräußerungen stammen aus den Jahren 2013 und 2014 und sind wegen des Wechsels auf NHK 2010 ab dem 01.01.2013 mit den Daten aus den Jahren 2012 und früher nicht vergleichbar.

Verkäufe von primär handelsgeprägten Objekten in den Einkaufslagen liegen nur vereinzelt vor. Sollten diese Daten benötigt werden, wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen. Ein Vergleich mit den Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (siehe Kapitel 4.3.3.2, S.77) wird ebenfalls nahe gelegt.

3.9.3.4 Gewerbe

(bebaute Grundstücke, Gewerbe, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2013 und 2014)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Alle Lagen	7	5,8	2,4	9,2	5,7	2,05	27	2.250

3.9.3.5 Einfamilienwohnhäuser

(bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2014)

Wohnfläche 100 bis 250 m², Grundstücksfläche 150 bis 1.000 m²,
Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre,
Verwendung Mietspiegel 2014 (gültig bis 31.05.2016) inkl. Lagezuschläge
und sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Zweiter Berechnungsverordnung

3.9.3.5.1 Sehr gute und gehobene Lage (ohne zentrale Lage)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	25	-0,01	-3,34	3,47	0,27	2,02	20 Jahre
1950 - 1974	33	1,29	-0,45	2,88	1,30	0,81	25 Jahre
1975 - 1999	15	2,41	1,21	4,11	2,16	0,86	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	4	2,40	1,30	3,71	2,30	0,86	
2010 - 2014	15	2,98	2,50	3,23	3,02	0,18	

3.9.3.5.2 Mittlere, einfache und sehr einfache Lage (ohne zentrale Lage)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	48	1,45	-3,00	7,80	1,53	2,28	20 Jahre
1950 - 1974	48	1,67	-1,04	4,40	1,76	1,36	25 Jahre
1975 - 1999	19	2,58	1,08	3,74	2,45	0,74	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	30	2,87	1,73	3,85	2,91	0,60	
2010 - 2014	25	3,42	2,71	4,10	3,41	0,38	

3.9.3.6 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Daten: 2014)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre, Wohnfläche 35 – 150 m², alle Anlagengrößen, Verwendung Mietspiegel 2014 (gültig bis 31.05.2016) inklusive Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m², Bewirtschaftungskosten nach Zweiter Berechnungsverordnung

3.9.3.6.1 Zentrale Lage (alle Wohnlagen)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	72	-3,08	-5,74	-0,24	-2,94	1,41	20 Jahre
1950 - 1974	59	-1,33	-3,98	2,16	-1,69	1,38	25 Jahre
1975 - 1999	21	1,18	0,25	2,44	1,20	0,56	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	12	0,93	0,27	2,10	0,78	0,52	
2010 - 2014	35	1,04	0,42	1,64	1,03	0,34	

3.9.3.6.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	41	-2,19	-5,27	1,29	-2,28	1,75	20 Jahre
1950 - 1974	71	1,75	-1,01	4,51	1,66	1,36	25 Jahre
1975 - 1999	39	2,43	0,69	3,79	2,50	0,79	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	13	2,00	1,25	2,83	2,02	0,47	
2010 - 2014	104	1,68	0,88	2,33	1,67	0,34	

3.9.3.6.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	37	-0,40	-4,04	3,58	-0,52	2,33	20 Jahre
1950 - 1974	254	1,91	-2,18	5,53	1,85	1,65	25 Jahre
1975 - 1999	69	2,35	0,55	4,59	2,39	0,87	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	50	2,14	0,99	3,21	2,18	0,54	
2010 - 2014	700	1,97	0,92	3,01	1,99	0,54	

3.9.3.7 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. 79) aufgeführt sind.

3.9.3.8 Veränderung der Liegenschaftszinssätze bei abweichenden Eingangsgrößen

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

3.9.4 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.

3.9.4.1 Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Mehrfamilienhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2014)

Gebädefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- Fläche [m ²]
Baujahr vor 1950							
67	2.241	876	4.561	2.121	840	23	577
Baujahr 1950 – 1974							
28	1.996	879	3.044	2.107	587	25	968
Baujahr 1975 – 1999							
5	2.356	1.425	3.106	2.429	735	38	3.084
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten							
0	-	-	-	-	-	-	-
Baujahr Neubauten							
0	-	-	-	-	-	-	-

Bei der Ermittlung der Gebädefaktoren nach Baujahresklassen stammen in der Baujahresklasse „vor 1950“ jeweils rd. 15 % der Fälle aus sehr guten und einfachen Lagen, rd. 41 % aus gehobenen, rd. 26 % aus mittleren und rd. 3 % aus sehr einfachen Lagen“. In der Klasse „Baujahr 1950-1974“ fließen rd. 10 % der Fälle aus sehr guten, 36 % aus gehobenen, rd. 48 % aus mittleren und rd. 7 % der Fälle aus einfachen Lagen ein. Preise der Baujahre „1975-1999“ stammen zu rd. 60 % aus gehobenen, zu rd. 40 % aus mittleren Lagen.

Gebädefaktoren nach Lagen

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- Fläche [m ²]
Sehr gute Lage							
13	4.155	2.308	5.693	4.427	931	24	909
Gehobene Lage							
39	2.495	1.606	3.108	2.419	390	26	764
Mittlere Lage							
34	1.759	876	2.720	1.837	504	24	917
Einfache Lage							
12	1.505	1.181	1.857	1.515	250	24	731
Sehr einfache Lage							
2	..	..	..	..	..	..	..

Bei der Ermittlung der Gebädefaktoren nach Lageklassen stammen in der sehr guten Lage 79 % der Fälle aus Baujahren „vor 1950“, die übrigen Mehrfamilienhäuser aus der Klasse „1950-1974“. In der gehobenen Lage verteilen sich die Baujahre auf die Klassen „vor 1950“ (rd. 68 %), „1950-1974“ (rd. 25 %) und „1975-1999“ (rd. 7 %). In der mittleren Lage kommen die Fälle zu rd. 51 % aus Baujahren „vor 1950“, zu rd. 41 % aus Jahren „1950-1974“ sowie zu rd. 5 % bzw. rd. 3 % aus den Klassen „1975-1999“ und „Neubau“. In der einfachen Lage haben rd. 85 % der Transaktionen ein Baujahr „vor 1950“, rd. 15 % ein Baujahr von 1950 bis 1974. In der sehr einfachen Lage stammen alle Fälle aus den Baujahren „vor 1950“.

3.9.4.2 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2014)

Gebäudefaktoren nach Baujahren

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- Fläche [m ²]
Baujahr vor 1950							
26	2.796	1.692	3.614	2.835	564	27	97
Baujahr 1950 – 1974							
34	2.809	1.849	3.731	2.816	489	27	98
Baujahr 1975 – 1999							
21	2.919	1.954	3.768	2.993	548	44	137
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten							
29	3.181	2.295	4.219	3.177	575	59	133
Baujahr Neubauten							
9	3.108	2.741	3.379	3.190	223	70	115

Bei der Ermittlung der Gebäudefaktoren nach Baujahresklassen stammen rd. 7 % der Fälle aus der Baujahresklasse „vor 1950“ aus sehr guten Lagen, rd. 68 % aus gehobenen und rd. 25 % aus mittleren Lagen“. In der Klasse „Baujahr 1950-1974“ kamen jeweils rd. 10,5 % der Fälle aus sehr guten bzw. einfachen Lagen, rd. 29 % aus gehobenen und rd. 50 % aus mittleren Lagen. Gebäudefaktoren der Baujahresklasse „1975-1999“ stammen zu rd. 14 % aus der sehr guten Lage, zu rd. 27 % aus der gehobenen, zu rd. 54 % aus der mittleren und zu rd. 5 % aus der sehr einfachen Lage. Die Werte der Kategorie „ab 2000 ohne Neubau“ kommen zu rd. 94 % aus der mittleren Lage, zu jeweils rd. 3 % aus sehr guten und gehobenen Lagen. Bei den Neubauten stammen rd. 10 % aus gehobenen Lagen, rd. 20 % aus mittleren und rd. 70 % der Werte aus einfachen Lagen.

Gebäudefaktoren nach Lagen

Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutz- Fläche [m ²]
Sehr gute Lage							
9	3.227	1.657	4.400	3.182	850	34	148
Gehobene Lage							
35	2.937	2.102	3.731	2.893	455	31	108
Mittlere Lage							
62	2.952	1.954	3.898	2.989	492	45	117
Einfache Lage							
10	2.917	1.849	3.379	3.167	539	57	106
Sehr einfache Lage							
0	-	-	-	-	-	-	-

Bei den Gebäudefaktoren in sehr guter Lage stammen rd. 20 % der Fälle aus der Baujahresklasse „vor 1950“, rd. 40 % aus der Klasse „1950-1974“, rd. 30 % aus der Baujahresklasse „1975-1999“ und rd. 10 % aus den Jahren „ab 2000 ohne Neubau“. In der gehobenen Lage haben rd. 50 % der Reihemittelhäuser ein Baujahr „vor 1950“, rd. 29 % ein Baujahr zwischen „1950-1974“, rd. 16 % ein Baujahr zwischen „1975-1999“; jeweils rd. 3 % der Fälle haben ein „Baujahr „ab 2000 ohne Neubau“ bzw. stammen von Neubauten. In der mittleren Lage sind rd. 10 % der Fälle aus Baujahren „vor 1950“, rd. 28 % aus Baujahren „1950-1975“, rd. 18 % aus Baujahren zwischen „1975-1999“ und rd. 41 % aus Baujahren „ab 2000 ohne Neubauten“. Die Fälle in den einfachen Lagen kommen überwiegend aus Neubauten (rd. 64 %) bzw. aus den Baujahren „1950-1974“. In der sehr einfachen Lage hatten alle Verkäufe Baujahre zwischen 1975 und 1999.

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 3.9.6 Sachwertfaktoren, Seite 45 ff., erkennbar, hat vor allem die Lage einen starken Einfluss auf den Verkehrswert.

3.9.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90 %-Stichprobe, Restnutzungsdauer \geq 35 Jahre, Daten: 2014)

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	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
5	23,2	18,0	30,2	19,2	6,2	51,6	4.418
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
5	19,5	12,0	24,4	20,0	5,2	57,2	7.808
Büro- und Verwaltungsgebäude							
12	16,1	12,3	20,5	15,3	2,9	50,3	23.646

Die Stichproben im Bereich Mehrfamilienhäuser sind 2014 wie schon 2013 deutlich kleiner als in den Vorjahren, vor der Anwendung sind die Werte daher einer besonders kritischen Betrachtung zu unterziehen. Die Zahlen der verkauften Mehrfamilienhäuser (Wohnen und gemischt genutzt) sowie der verkauften Büro- und Verwaltungsgebäude sind ohne Betrachtung der Restnutzungsdauer deutlich höher. Da in dieser Auswertung nur Verträge mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 35 Jahren betrachtet werden, reduziert sich die Zahl jedoch deutlich, da 2013 und 2014 überwiegend Gebäude älteren Baujahres verkauft wurden.

Bei den Mehrfamilienhäusern (Wohnen) stammen die Fälle zu rd. 40 % aus gehobenen und zu rd. 60 % aus mittleren Lagen.

Die Ertragsfaktoren für gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser kommen zu rd. 60 % aus mittleren und zu rd. 40 % aus einfachen Lagen.

Die Transaktionen im Segment „Büro- und Verwaltungsgebäude“ verteilen sich über nahezu alle Lagen: aus der gehobenen Lage kommen rd. 23 %, aus der mittleren rd. 31 %, aus der einfachen rd. 38 % und aus der sehr einfachen Lage rd. 8 % der Verkäufe. Hier haben jedoch die bestehenden Mietverträge einen größeren Werteeinfluss als die Lage.

3.9.6 Sachwertfaktoren

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke des Sachwertmarktes ermöglichen Sachwertfaktoren (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 2010 ohne Regionalfaktor und mit linearer Alterswertminderung ermittelt.
- Gesamtnutzungsdauer bei allen Gebäudetypen (Wohnen): 70 Jahre
- Die Regelgrundstücksgrößen wurden nach Kapitel 3.9.2.3 (S. 35) berücksichtigt.
- Es wurden nur Kaufverträge mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. € berücksichtigt, die über eine Wohnfläche zwischen 80 und 400 m² verfügen.
- Die Außenanlagen wurden im Regelfall mit 5.000 € angesetzt. Garagen und andere bauliche Anlagen wurden gesondert berücksichtigt.
- Zur Auswertung wurden Sachwerte und Kaufpreise in einem Diagramm gegenübergestellt. Die dabei entstandene Punktwolke wurde auf Plausibilität überprüft. Aus der extremwertbereinigten 90%-Stichprobe wurde die Regressionsgerade und das Bestimmtheitsmaß R² bestimmt.
- Zu den Stichproben wurden jeweils die Minima und Maxima für die Grundstücksgröße sowie die Wohnfläche, die Anzahl der eingeflossenen Verträge sowie der Mittelwert der Kaufpreise sowie die dazugehörige Standardabweichung angegeben.

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 R². Da die Stichproben teilweise sehr klein sind, wurde über dem Diagramm in Grün die Regression für die Daten aus den Jahren 2013 **UND** 2014 angegeben.

b) Sachwertfaktoren:

Für vorgegebene Sachwerte wurden Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) errechnet. Er ergibt sich aus der Division des jeweiligen Kaufpreises durch den Sachwert. Die Anwendung der Sachwertfaktoren wird für den Standardbewertungsfall empfohlen, individuelle Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Unter a) werden Sachwerte und Kaufpreise gegenübergestellt, unter b) die Sachwertfaktoren. Die Darstellung der Sachwertfaktoren unter b) wurde jedoch nicht aus der unter a) dargestellten Regression des Verhältnisses Sachwert/Kaufpreis abgeleitet, sondern unabhängig berechnet. Aufgrund der z.T. geringen Stichproben können relevante Abweichungen zwischen beiden Ergebnissen entstehen.

Bei der meist üblichen Darstellung der Sachwertfaktoren im Verhältnis Sachwertfaktor/Sachwert handelt es sich um eine Darstellung von untereinander nicht unabhängigen Größen. Der Korrelationskoeffizient dieser Gegenüberstellung ist wesentlich geringer als der Korrelationskoeffizient der Gegenüberstellung von Sachwert zu Kaufpreis.

Bei der Wahl des angemessenen Sachwertfaktors sind obige Ausführungen zu beachten.

3.9.6.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

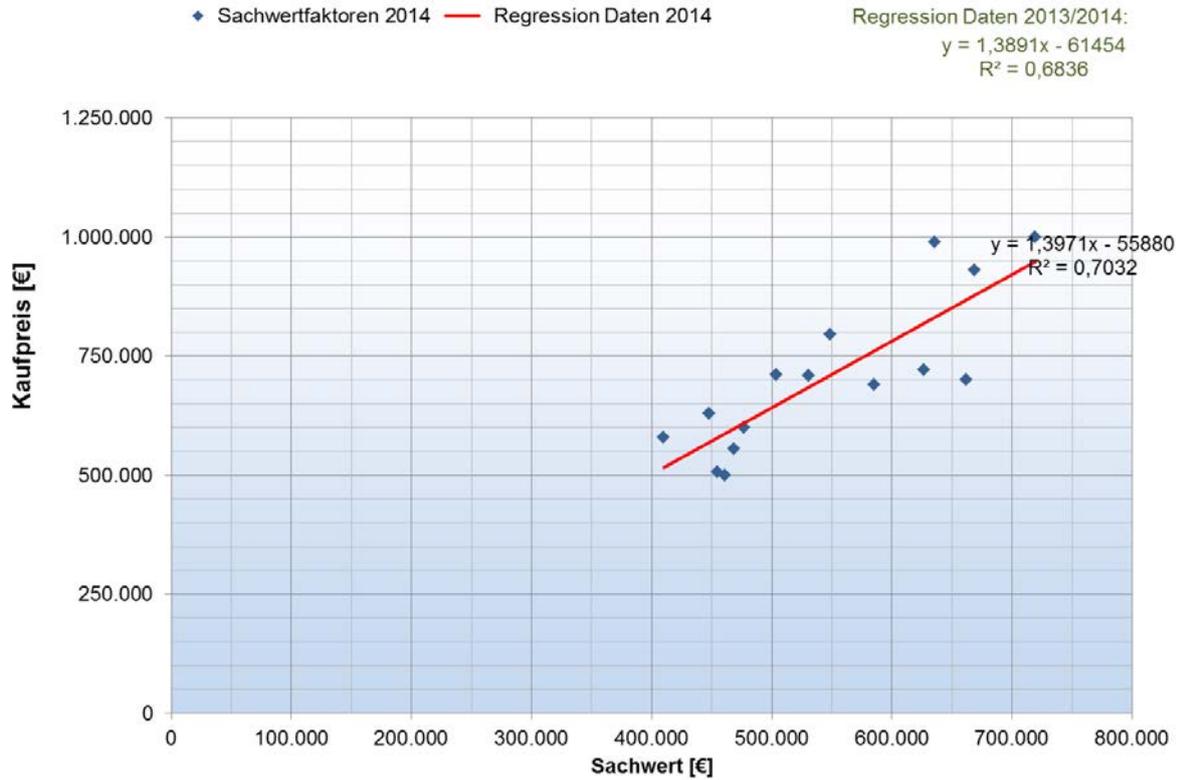
Bei großen Grundstücken wurde bis 550 m² (bei Grundstücken mit villenartiger Bebauung bis 1.000 m²) der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche wurde mit einem Drittel angesetzt.

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

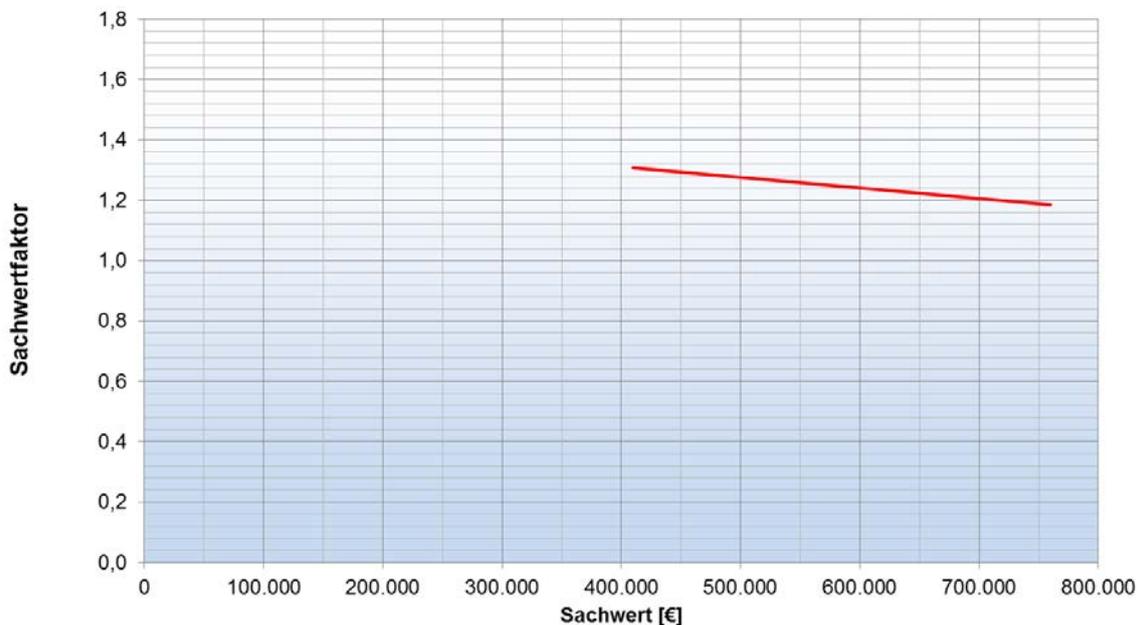
3.9.6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sehr gute Lage
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
inkl. Bungalows und villenartige Gebäude)

Stichprobeneigenschaften 2014:
Grundstücksgröße: 371 m² - 915 m², Wohnfläche: 93 m² - 307 m²,
15 Fälle, Kaufpreismittelwert 671.300 €, Standardabweichung: 119.117

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



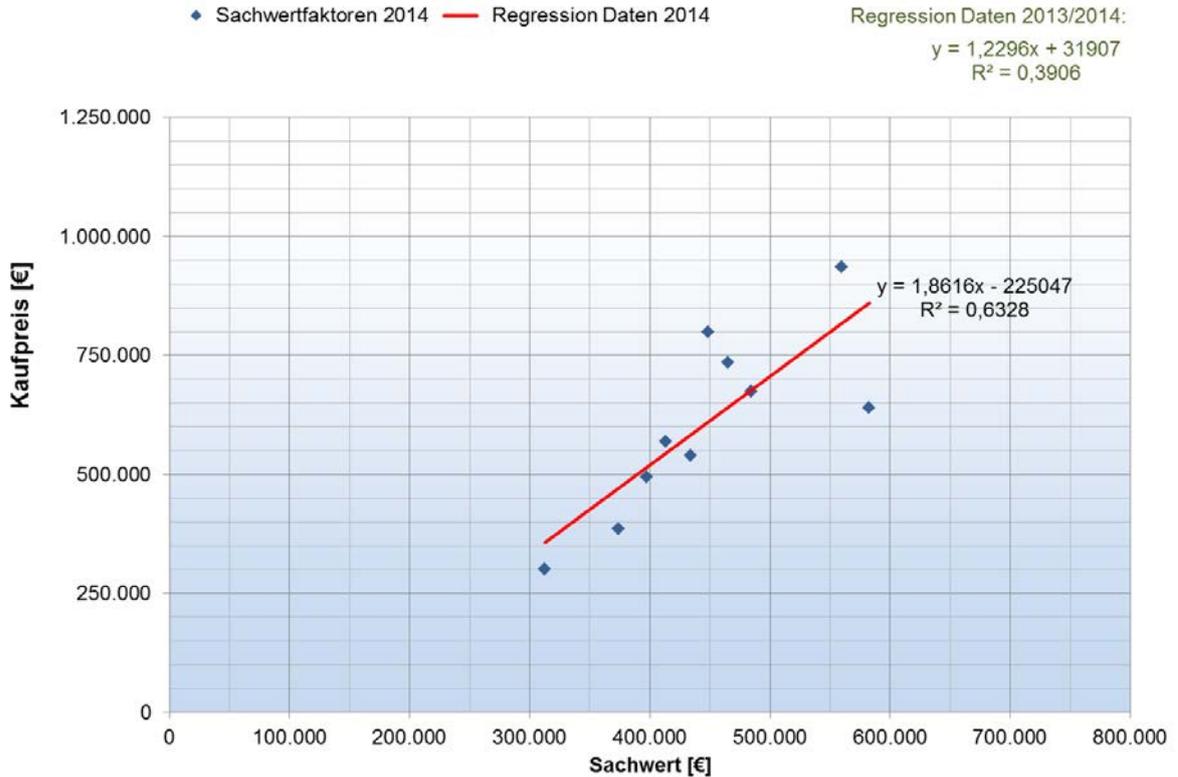
b) Sachwertfaktoren:



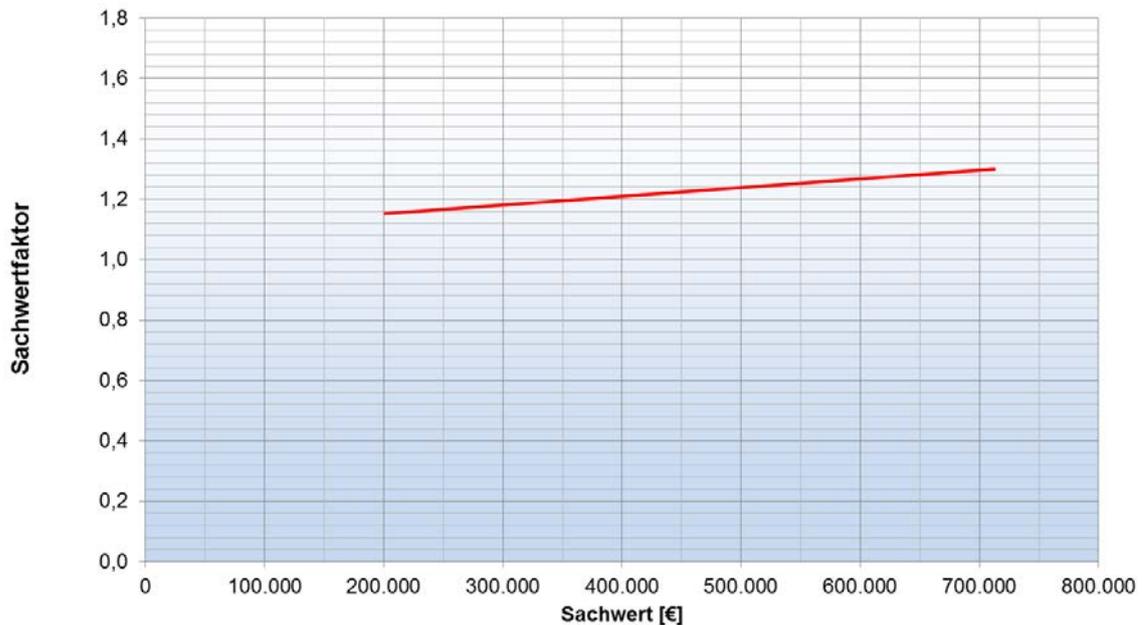
3.9.6.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, gehobene Lage
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
inkl. Bungalows und villenartige Gebäude)

Stichprobeneigenschaften 2014:
Grundstücksgröße: 291 m² - 940 m², Wohnfläche: 90 m² - 305 m²,
10 Fälle, Kaufpreismittelwert 577.000 €, Standardabweichung: 153.641

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Sachwertfaktoren:

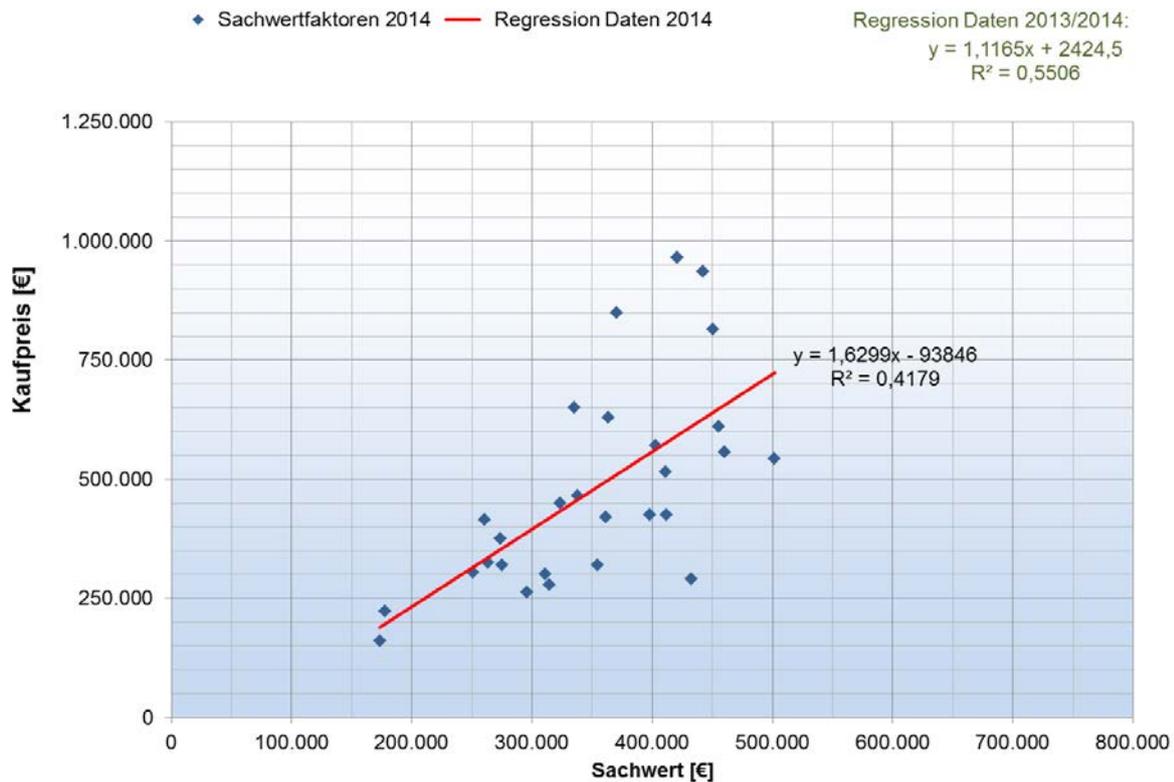


3.9.6.1.3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlere Lage
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
inkl. Bungalows und villenartige Gebäude)

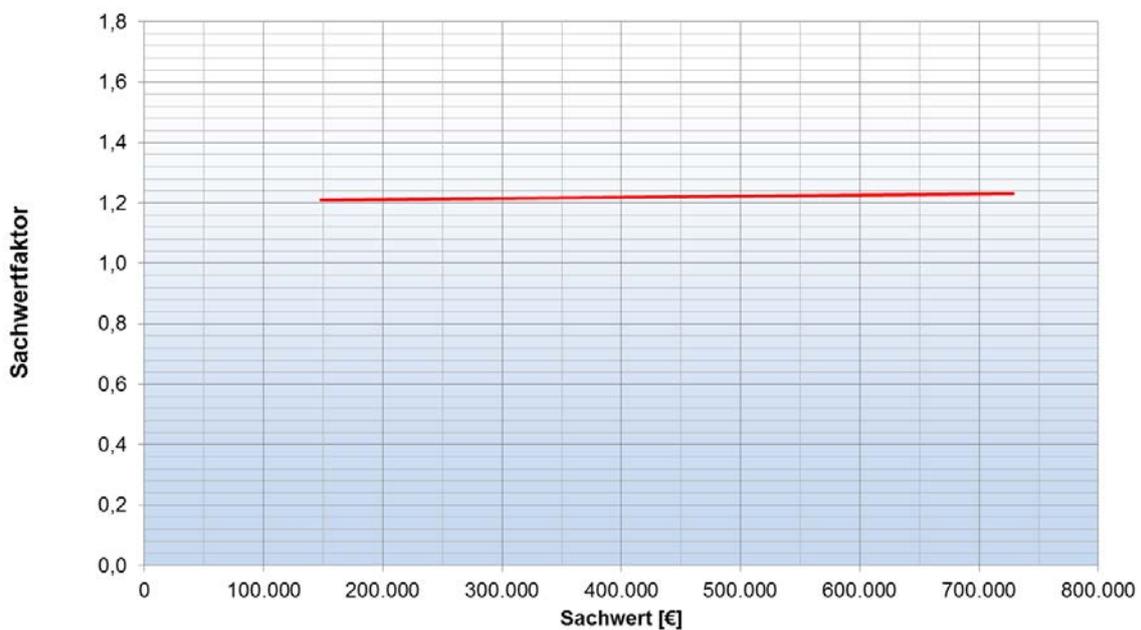
Stichprobeneigenschaften 2014:

Grundstücksgröße: 263 m² - 885 m², Wohnfläche: 84 m² - 310 m²,
28 Fälle, Kaufpreismittelwert 427.800 €, Standardabweichung: 172.255

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Sachwertfaktoren:

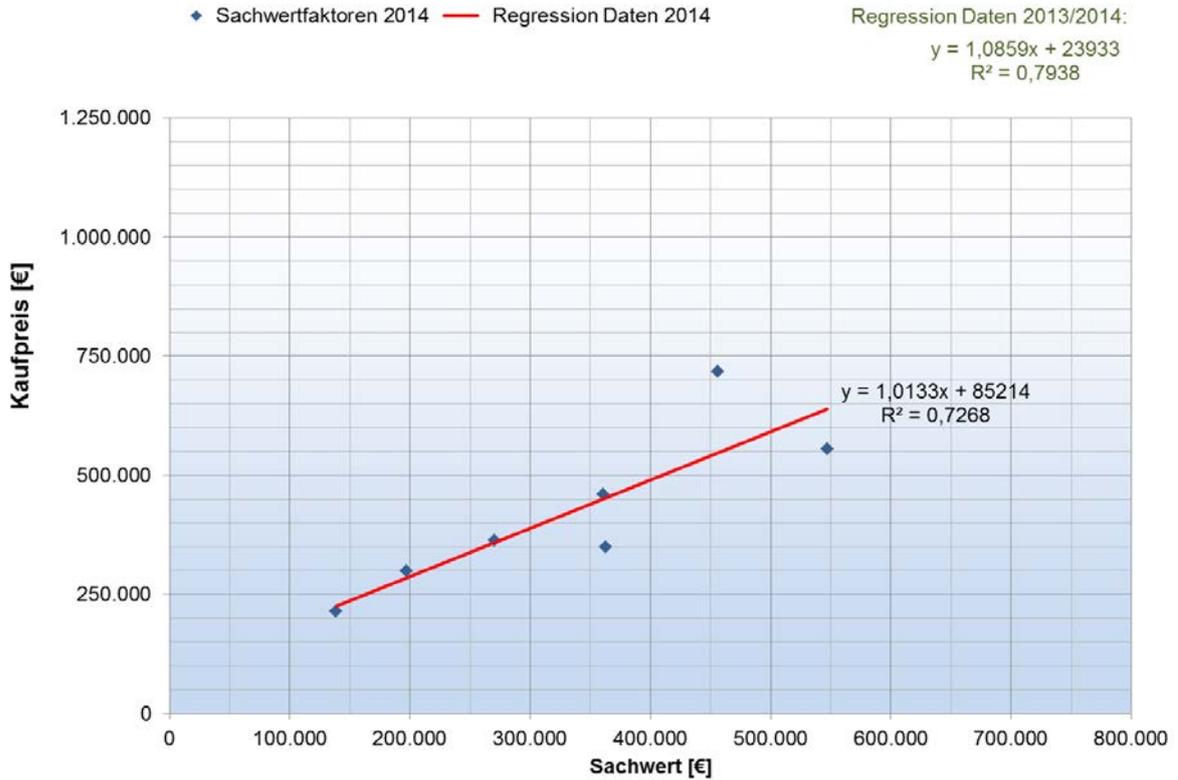


3.9.6.1.4 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, einfache und sehr einfache Lage
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe,
inkl. Bungalows und villenartige Gebäude)

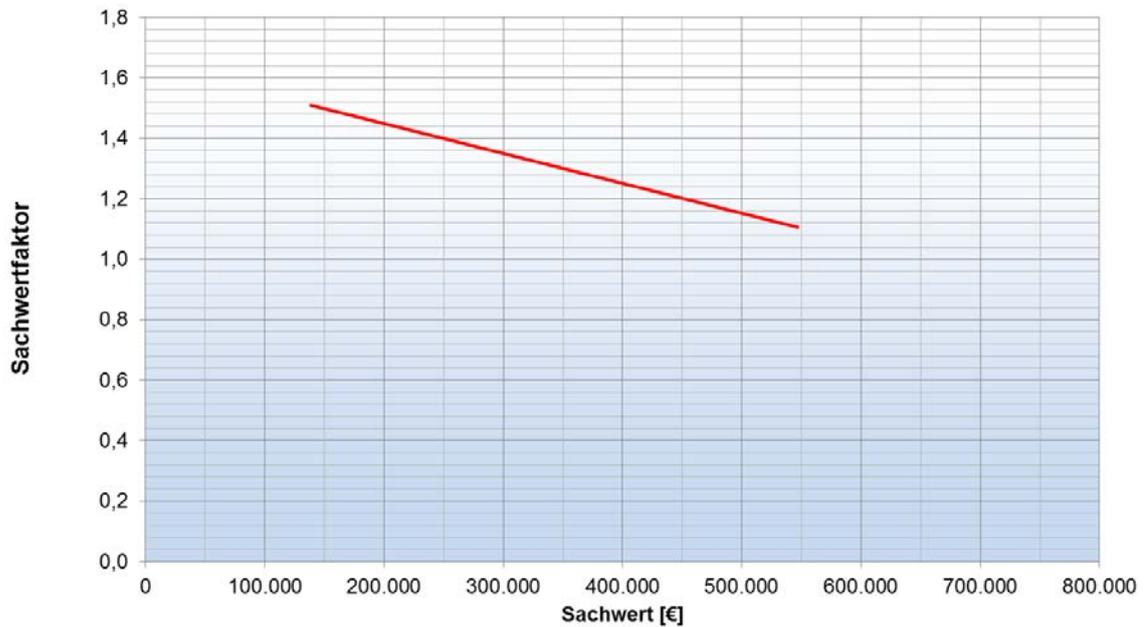
Stichprobeneigenschaften 2014:

Grundstücksgröße: 186 m² - 861 m², Wohnfläche: 110 m² - 226 m²,
7 Fälle, Kaufpreismittelwert 373.800 €, Standardabweichung: 119.747

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Sachwertfaktoren:



3.9.6.2 Reihendhäuser und Doppelhaushälften

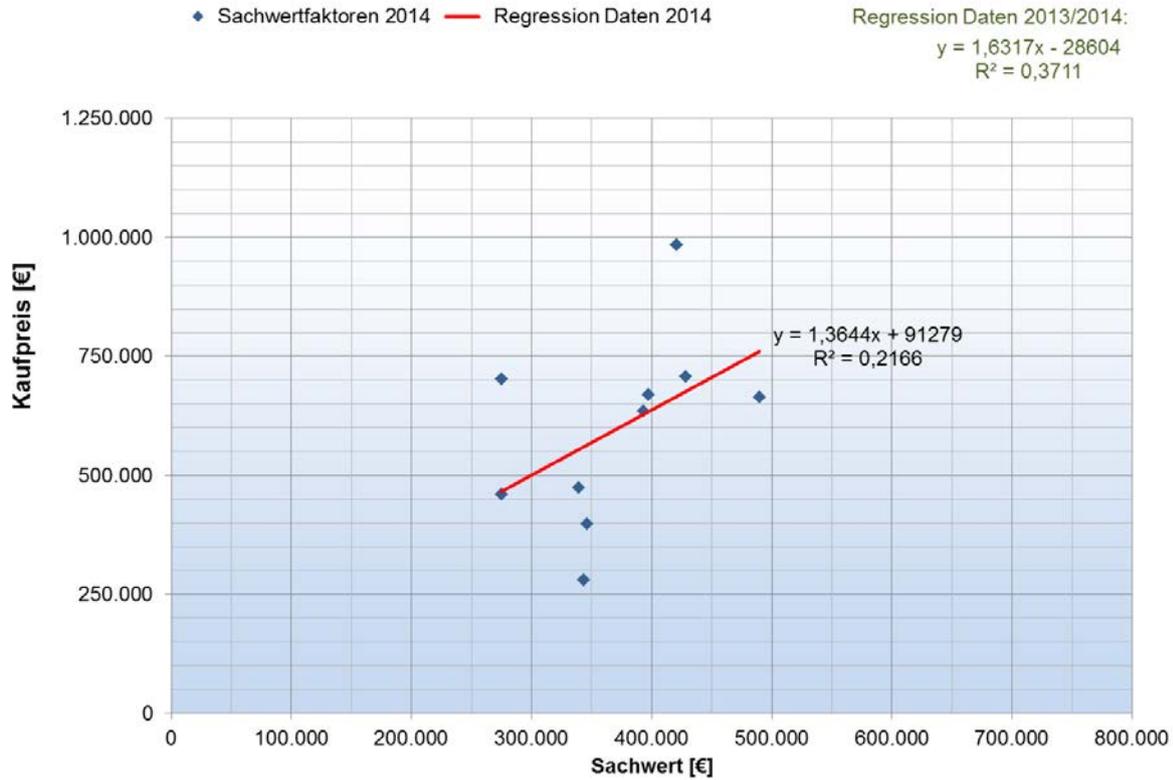
Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel.

3.9.6.2.1 Reihendhäuser und Doppelhaushälften, sehr gute Lage (bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

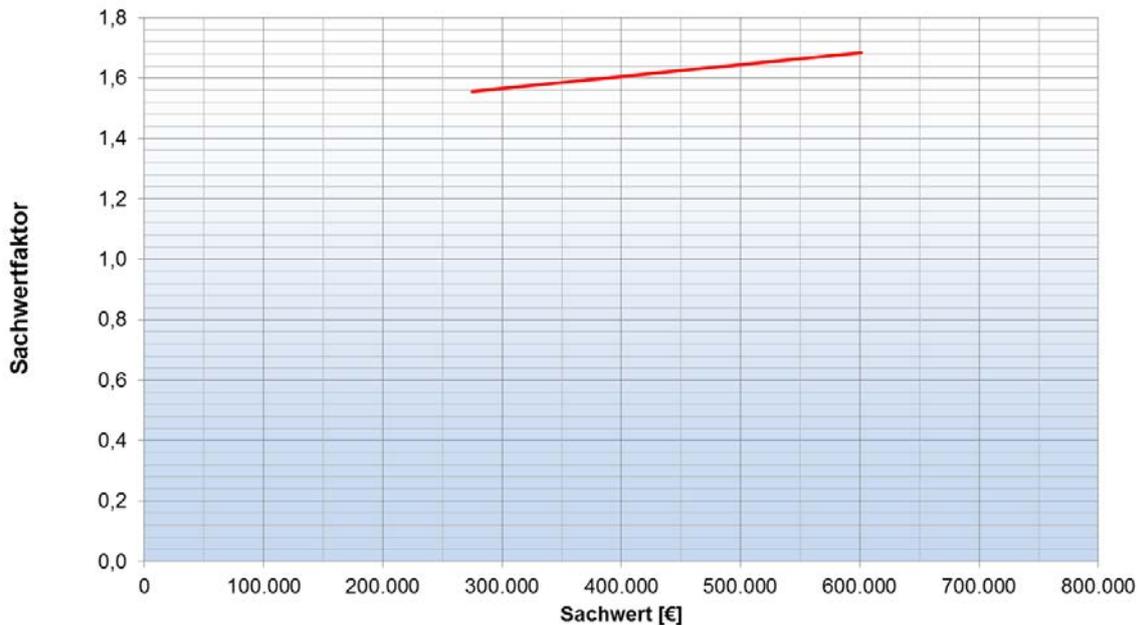
Stichprobeneigenschaften 2014:

Grundstücksgröße: 212 m² - 703 m², Wohnfläche: 118 m² - 180 m²,
10 Fälle, Kaufpreismittelwert 632.400 €, Standardabweichung: 222.273

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



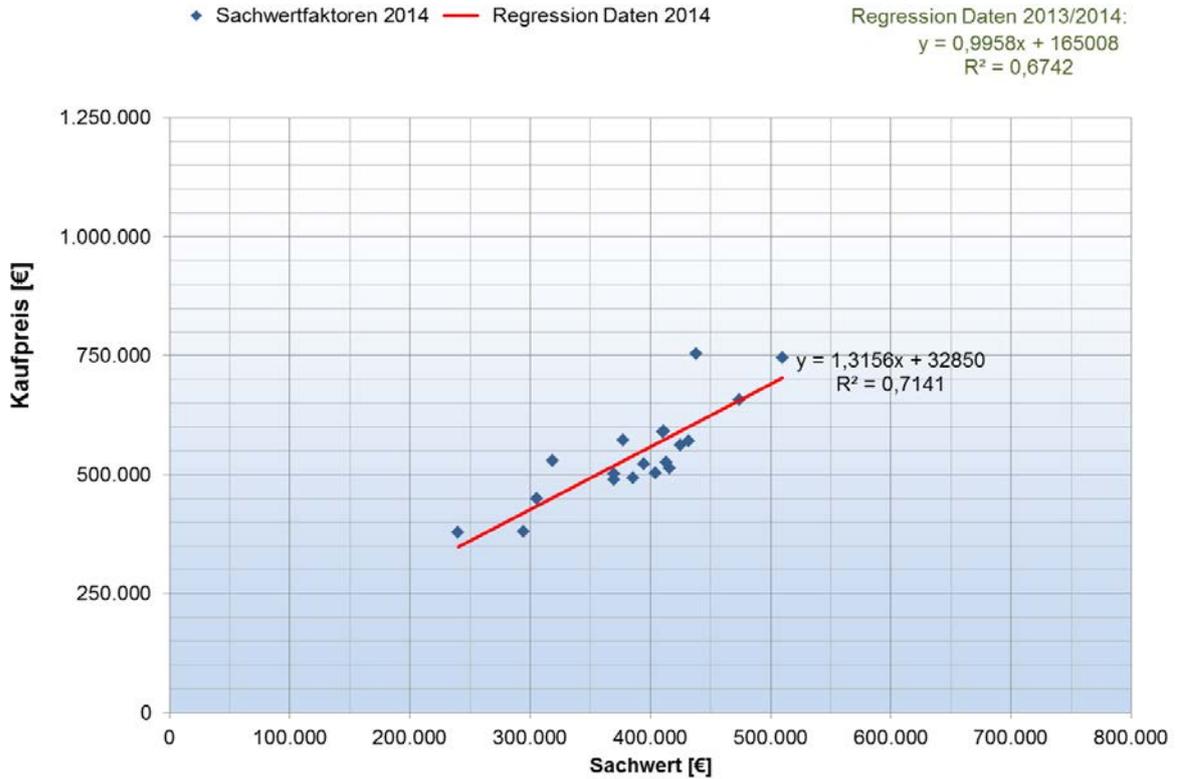
b) Sachwertfaktoren:



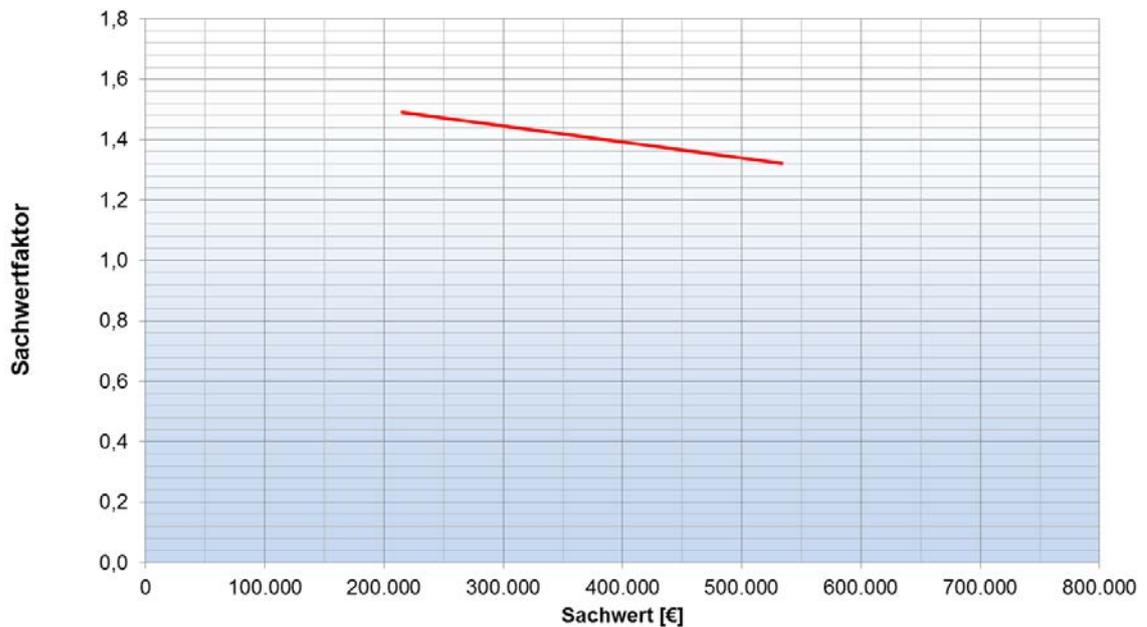
3.9.6.2.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, gehobene Lage
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Stichprobeneigenschaften 2014:
Grundstücksgröße: 211 m² - 985 m², Wohnfläche: 84 m² - 250 m²,
20 Fälle, Kaufpreismittelwert 501.900 €, Standardabweichung: 85.450

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Sachwertfaktoren:

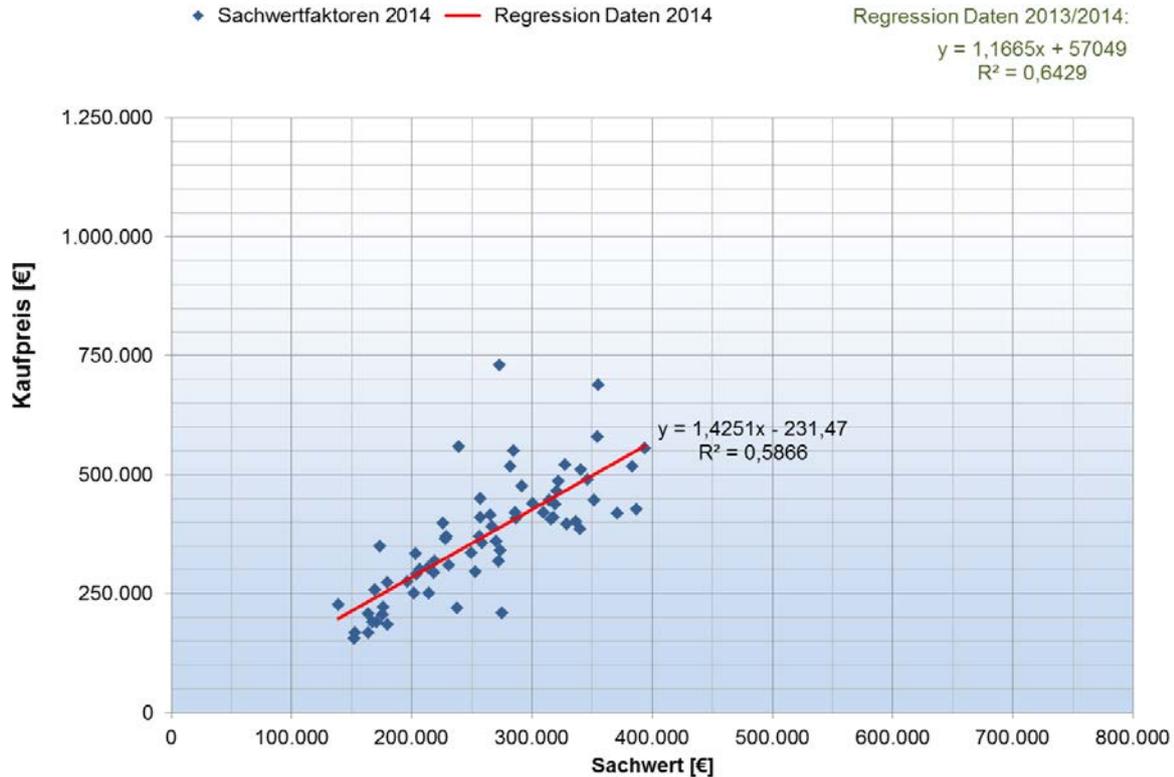


3.9.6.2.3 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, mittlere Lage (bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

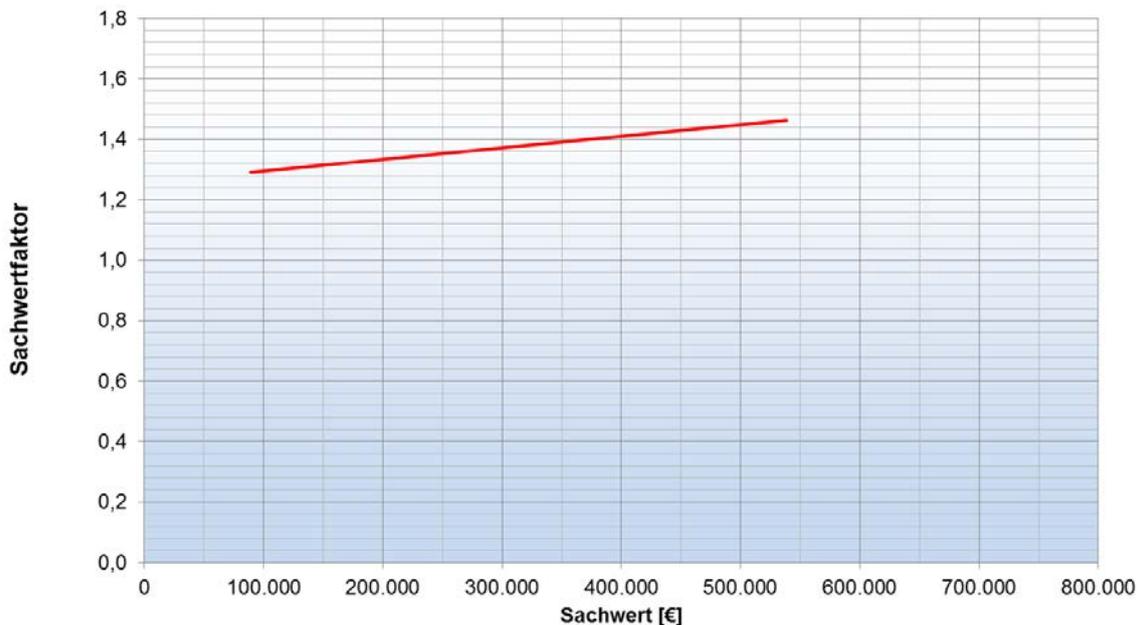
Stichprobeneigenschaften 2014:

Grundstücksgröße: 119 m² - 633 m², Wohnfläche: 80 m² - 185 m²,
67 Fälle, Kaufpreismittelwert 365.700 €, Standardabweichung: 114.048

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Sachwertfaktoren:

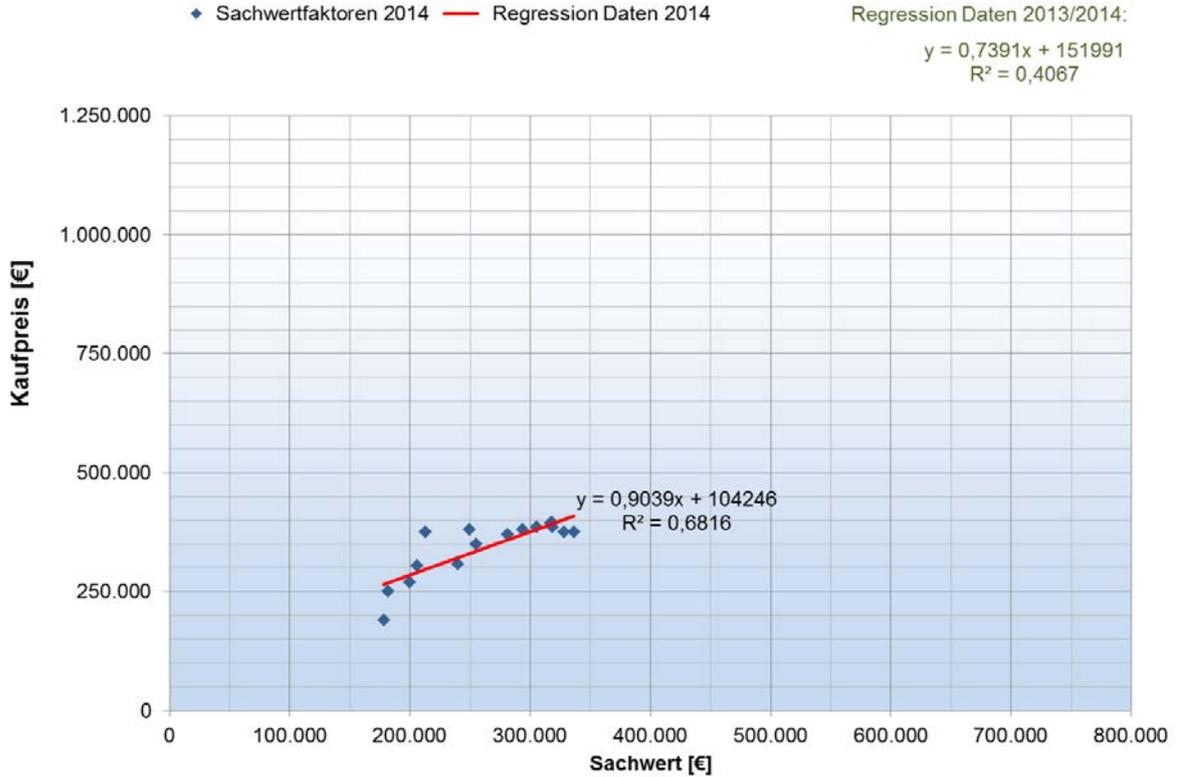


3.9.6.2.4 Reihenhendhäuser und Doppelhaushälften, einfache und sehr einfache Lage
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

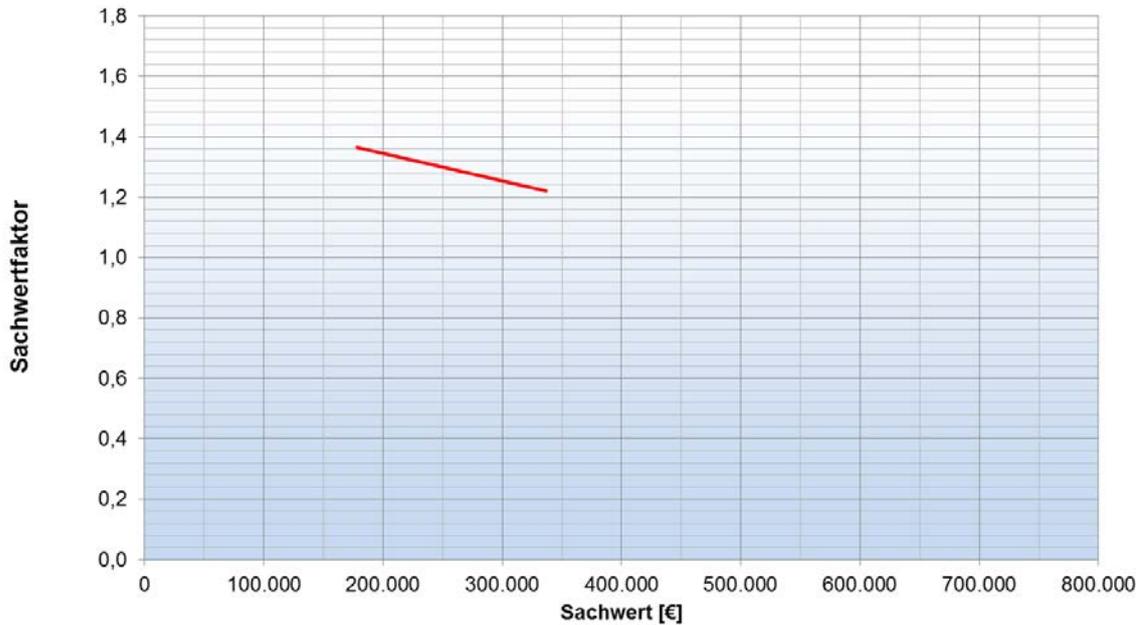
Stichprobeneigenschaften 2014:

Grundstücksgröße: 232 m² - 714 m², Wohnfläche: 80 m² - 167 m²,
16 Fälle, Kaufpreismittelwert 353.100 €, Standardabweichung: 46.613

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Sachwertfaktoren:



3.9.6.3 Reihemittelhäuser

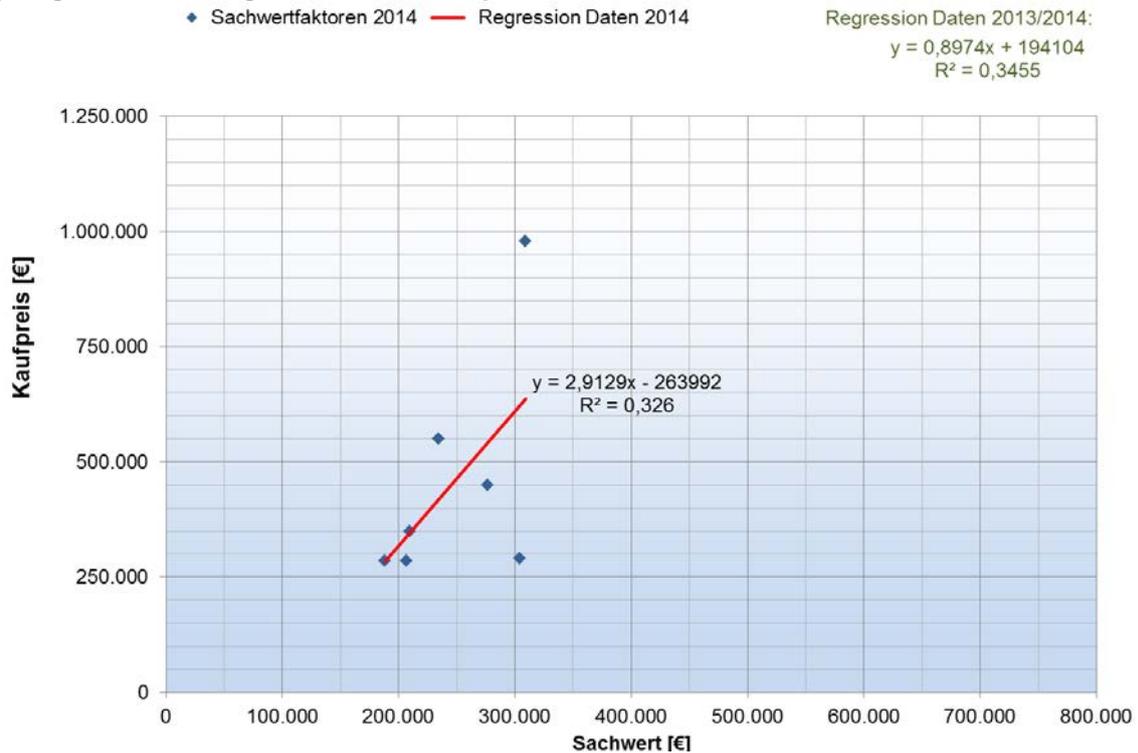
Bei großen Grundstücken wurde bis 250 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel.

3.9.6.3.1 Reihemittelhäuser, sehr gute Lage (bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

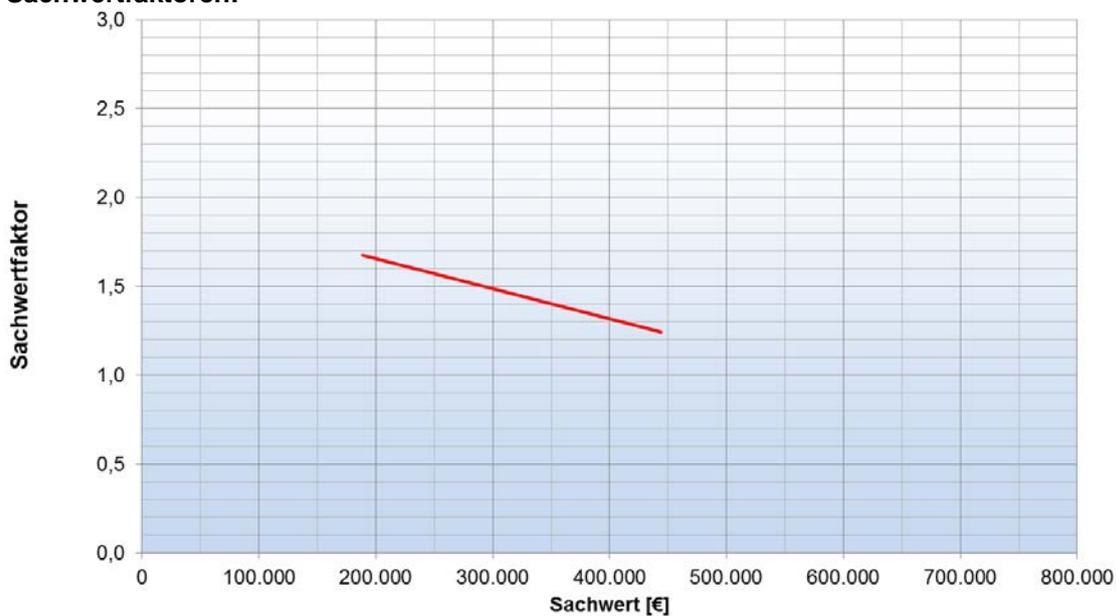
Stichprobeneigenschaften 2014:

Grundstücksgröße: 180 m² - 264 m², Wohnfläche: 96 m² - 180 m²,
7 Fälle, Kaufpreismittelwert 399.800 €, Standardabweichung: 130.201

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



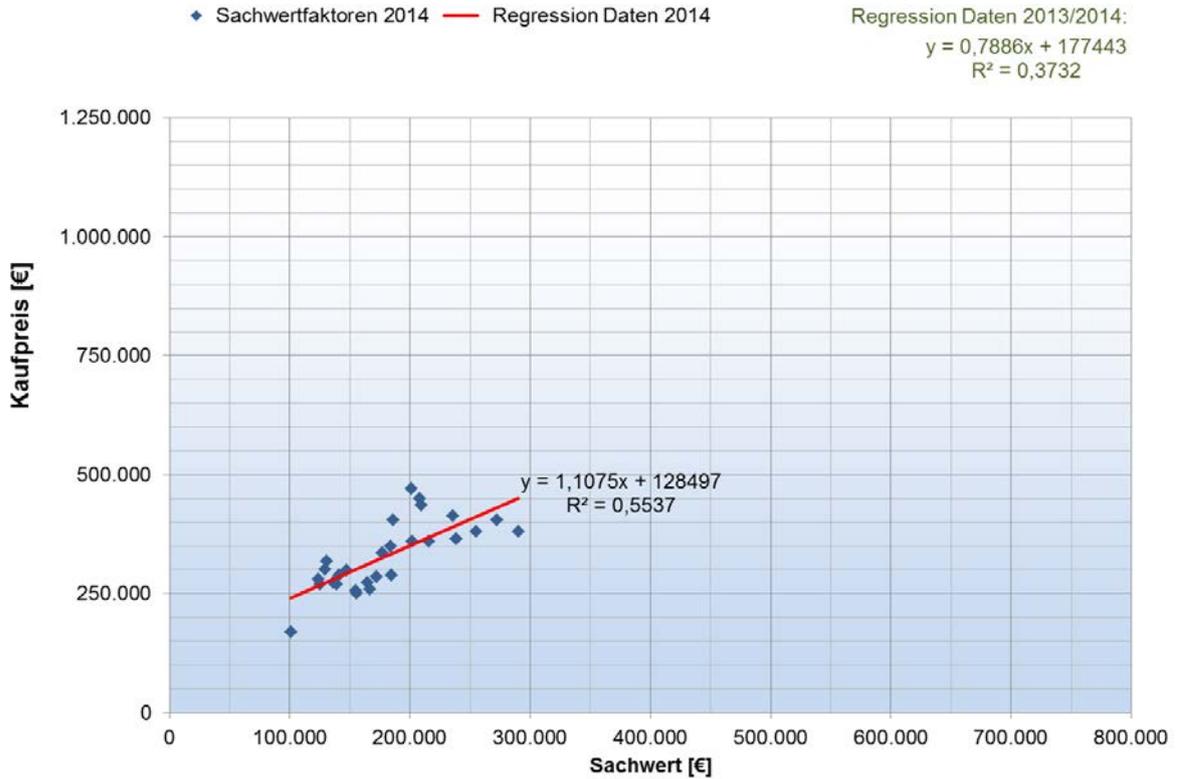
b) Sachwertfaktoren:



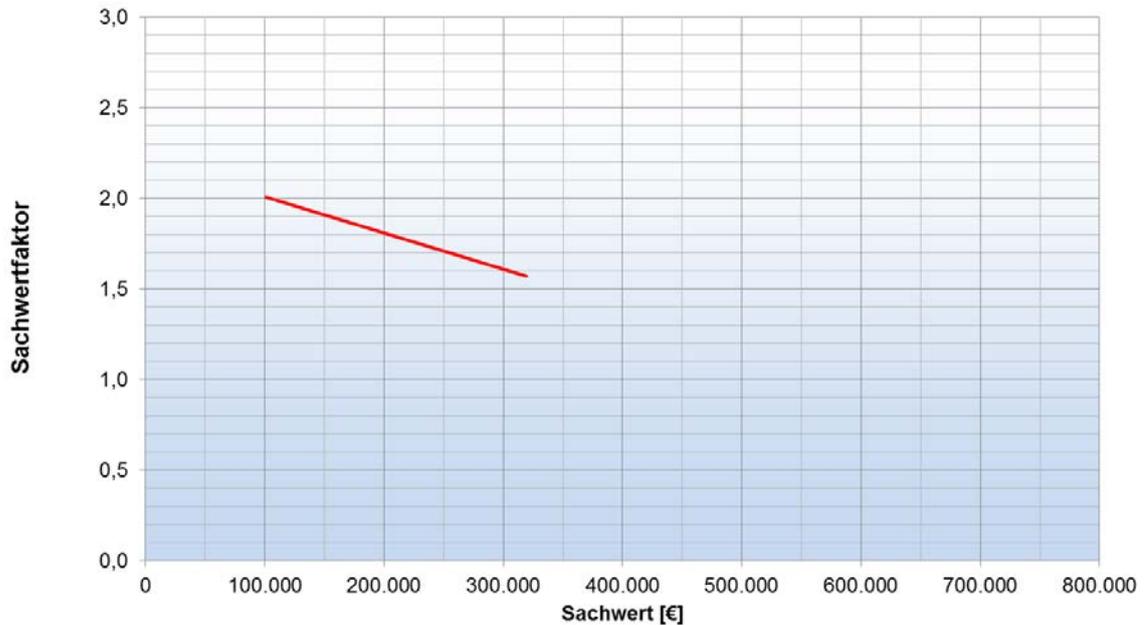
3.9.6.3.2 Reihenmittelhäuser, gehobene Lage
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Stichprobeneigenschaften 2014:
Grundstücksgröße: 119 m² - 344 m², Wohnfläche: 83 m² - 164 m²,
28 Fälle, Kaufpreismittelwert 336.700 €, Standardabweichung: 65.584

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



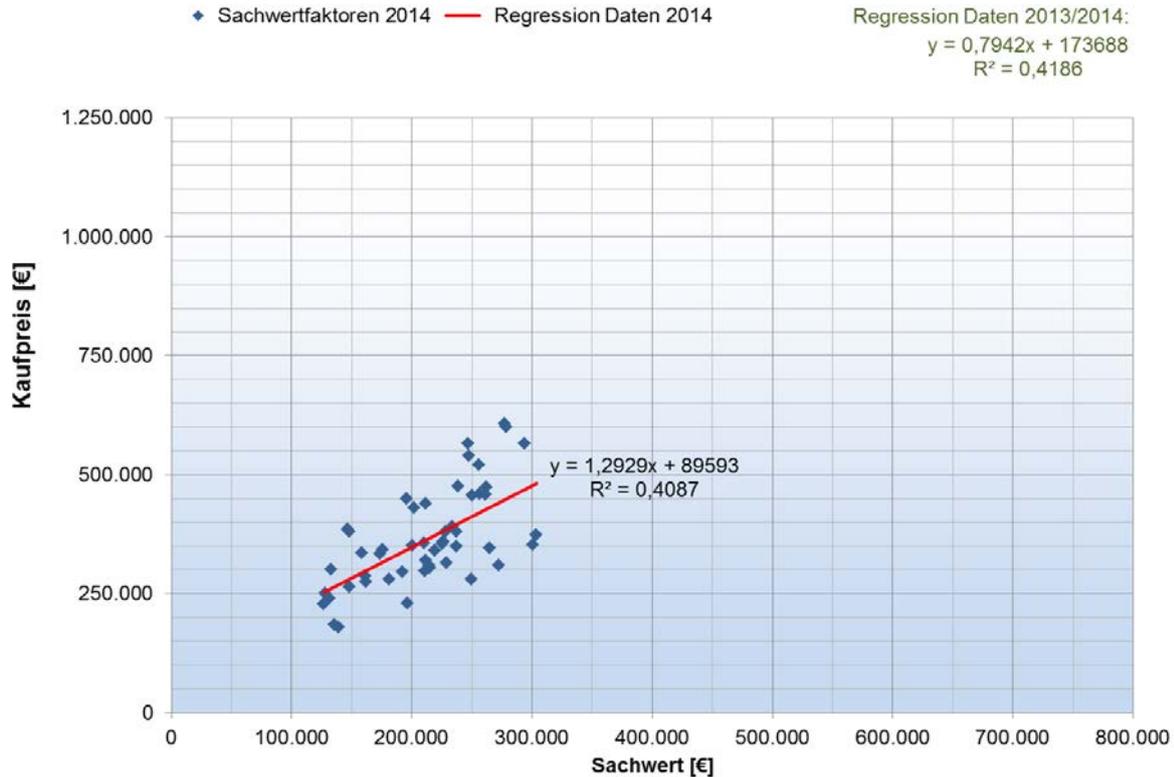
b) Sachwertfaktoren:



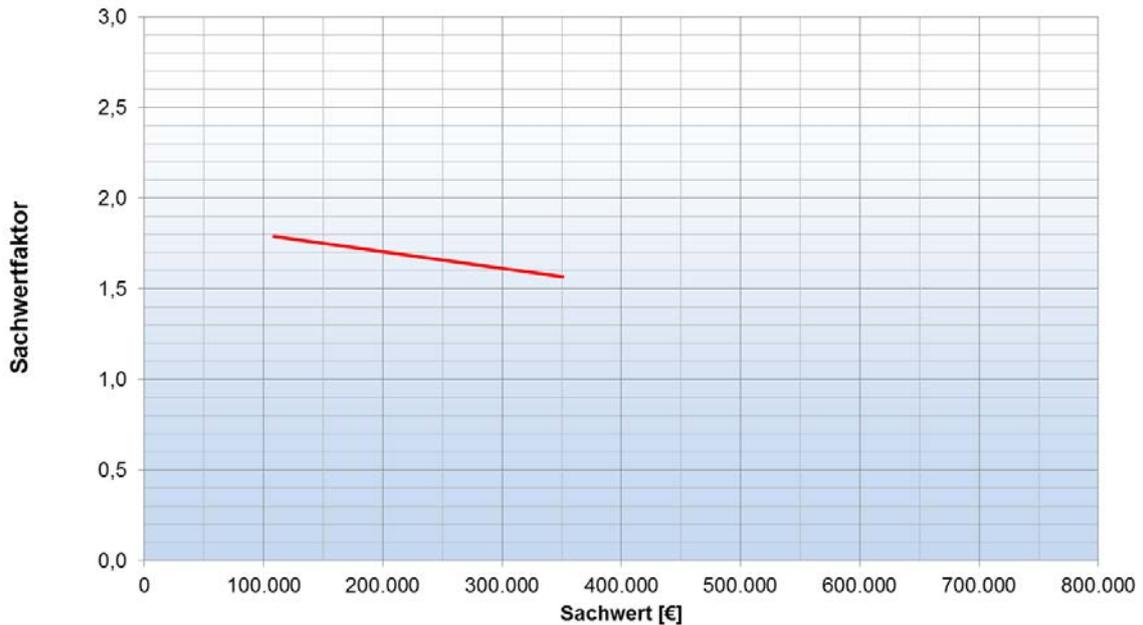
3.9.6.3.3 Reihenmittelhäuser, mittlere Lage
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Stichprobeneigenschaften 2014:
Grundstücksgröße: 119 m² - 342 m², Wohnfläche: 85 m² - 180 m²,
51 Fälle, Kaufpreismittelwert 357.400 €, Standardabweichung: 76.986

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



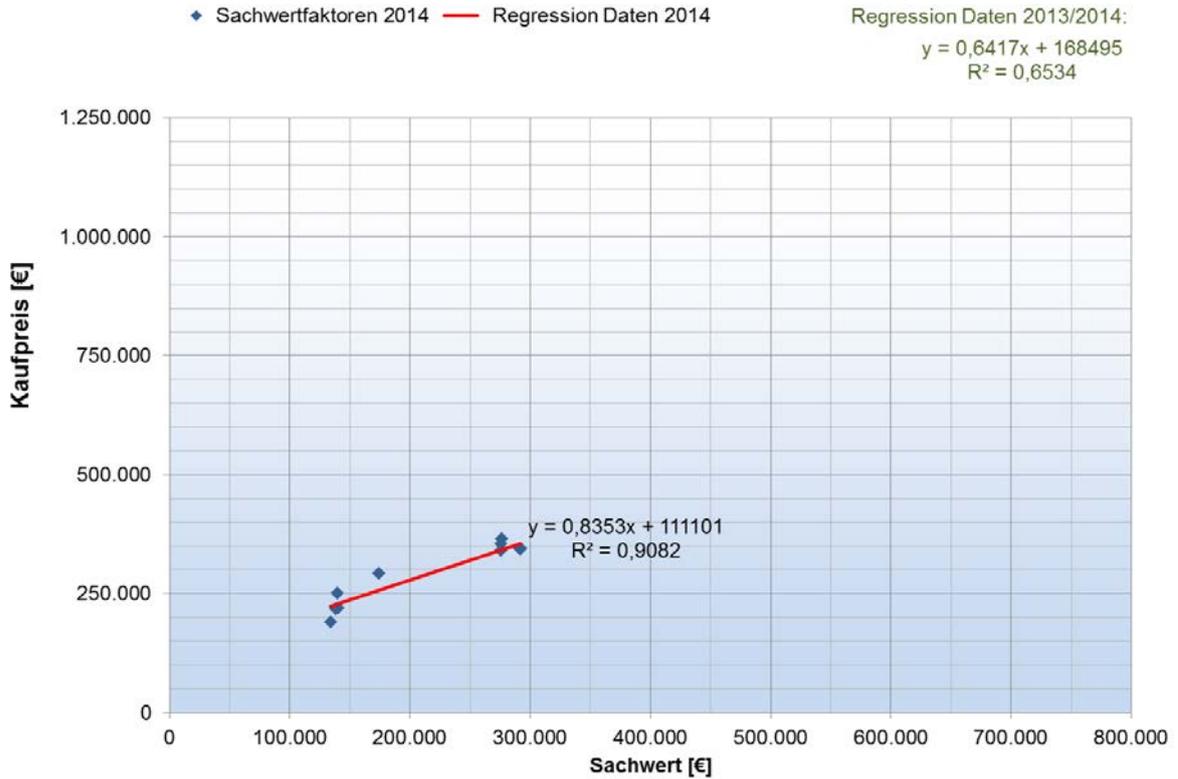
b) Sachwertfaktoren:



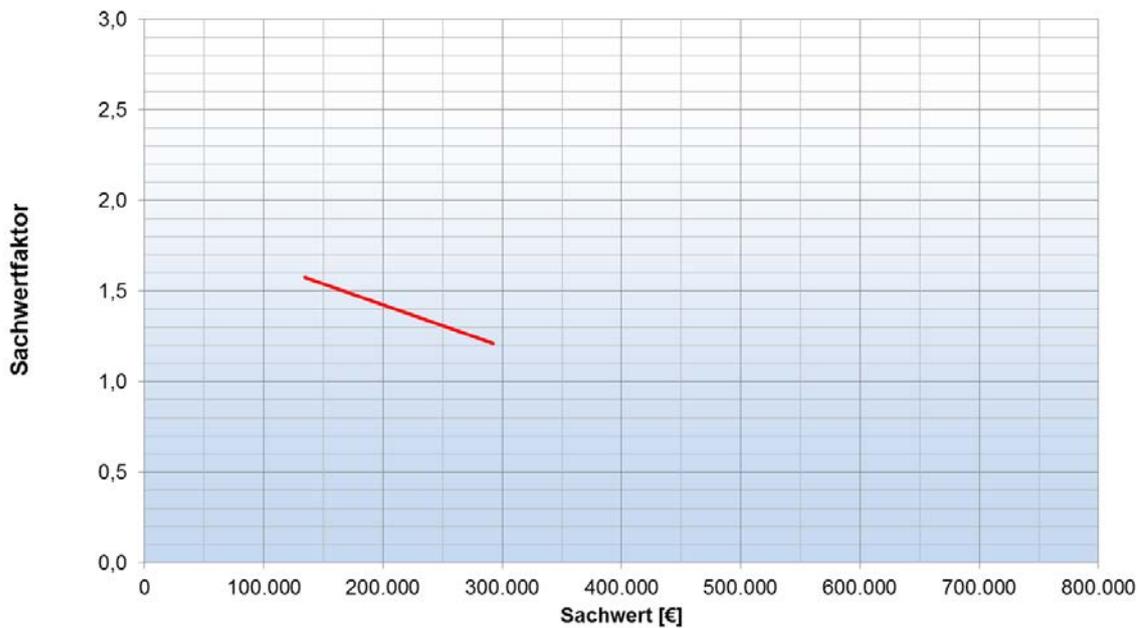
3.9.6.3.4 Reihenmittelhäuser, einfache und sehr einfache Lage
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Stichprobeneigenschaften 2014:
Grundstücksgröße: 188 m² - 251 m², Wohnfläche: 89 m² - 145 m²,
12 Fälle, Kaufpreismittelwert 310.800 €, Standardabweichung: 56.091

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Sachwertfaktoren:



3.9.7 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Zwischen dem 01.01.2014 und dem 31.12.2014 wurden insgesamt 261 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 155 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) ermittelt werden kann. Basierend auf diesen 155 Fällen (100 % Stichprobe) ergab sich ohne weitere Extremwertbereinigung:

Für **Neubauten** sowie die Baujahresklasse **ab 1975 ohne Neubauten** liegen nicht genügend Verkäufe vor, so dass hier keine Auswertung möglich ist.

Bei Gebäuden mit Baujahren **zwischen 1950 und 1974** liegen insgesamt 33 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 30 Objekte im Mittel bei 1,50.

Baujahr 1950-1974	Größe (WF/NF)	Lage	
	bis 1000 m ²	gehoben	mittel
	Anzahl	13	17
	Mittelwert	1,45	1,53
	Minimum	0,93	0,71
	Maximum	2,27	2,28

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 3 ausgewerteten Objekten liegt der Sachwertfaktor über 1,0 (Ø 1,80, Maximum 2,34 und Minimum 1,07).

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	8	10	15	10
	Mittelwert	2,08	1,89	1,40	1,36
	Minimum	0,93	1,18	0,87	0,96
	Maximum	4,83	2,62	2,71	1,77
	400 - 1.000 m²				
	Anzahl	9	23	9	8
	Mittelwert	1,82	1,80	1,77	1,86
	Minimum	1,47	1,38	1,05	0,97
	Maximum	2,43	2,49	2,50	2,92

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.

3.9.8 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte

Erbbaurechte an bebauten Grundstücken (Eigenheimmarkt)

Die Wertermittlungsrichtlinie 2006 sieht für die Bewertung von Erbbaurechten die Anwendung von Vergleichsfaktoren oder Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) nach dem finanzmathematischen Modell vor. Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss 113 Verkaufsfälle des Zeitraums 01.01.2013 bis 31.12.2014 analysiert.

Analog zur Bestimmung von Sachwertfaktoren im üblichen Eigenheimmarkt wurden die gleichen Kriterien angehalten (NHK 2010, Regelgrundstücksgrößen etc.), siehe dazu Kapitel 3.9.6, ab S. 45)

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

In den Stichproben der Kapitel 3.9.8.1 (S. 60), Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell, und 3.9.8.2 (S. 61) Vergleichsfaktoren, sind nahezu gleichermaßen Verträge mit angepassten Konditionen und Neuverträge enthalten. Beim Vergleich der beiden Verfahren kann es daher zu Abweichungen kommen:

Beispiel:

Bodenwert: 175.000 €, Gebäudewert 75.000 € (Sachwert = 250.000 €), Liegenschaftszinssatz 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 (Liegenschaftszinssatz 3,5 %):	6.125 €
Tatsächlich erzielbarer Erbbauzins Variante 1 (2,5 %) ergibt einen Bodenwertanteil von 1.750 € x 23,46 =	4.375 € 41.055 €
Tatsächlich erzielbarer Erbbauzins Variante 2 (1 %) ergibt einen Bodenwertanteil von 4.375 € x 23,46 =	1.750 € 102.638 €
Tatsächlich erzielbarer Erbbauzins Variante 3 (1,75 %) Ergibt einen Bodenwertanteil von 3.062,50 € x 23,46 =	3.062,50 € 71.846,25 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	
Variante 1:	116.055 €
Variante 2:	177.637 €
Variante 3:	146.846 €
Verkehrswert des Erbbaurechtes gem. Formel für den Sachwertfaktor (s. 3.9.8.1, S. 60)	
Variante 1:	209.865 €
Variante 2:	289.830 €
Variante 3:	249.848 €
Verkehrswert gem. Vergleichsfaktorformel (s. 3.9.8.2, S. 61) Bei einem unterstellten Sachwert (ohne Erbbaurecht) von 250.000 €	
	225.996 €

Die Ansätze der Varianten 1 und 3 (2,5 % / 1,75 %) entsprechen am ehesten dem Ergebnis durch den Vergleichsfaktor. Die Abweichungen bemessen sich je nach Höhe der Bewertungsparameter jedes Einzelfalls. Demnach ist sowohl der gesamte Sachwert der Immobilie als auch das Verhältnis des Bodenwertes und des Sachwertes des Gebäudes untereinander maßgebend für die Höhe der Abweichung beider Modelle. Dabei ist zu beachten, dass je individueller die Liegenschaft ist (vor allem abweichende Erbbaukonditionen), desto mehr empfiehlt sich das finanzmathematische Modell.

3.9.8.1 Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell

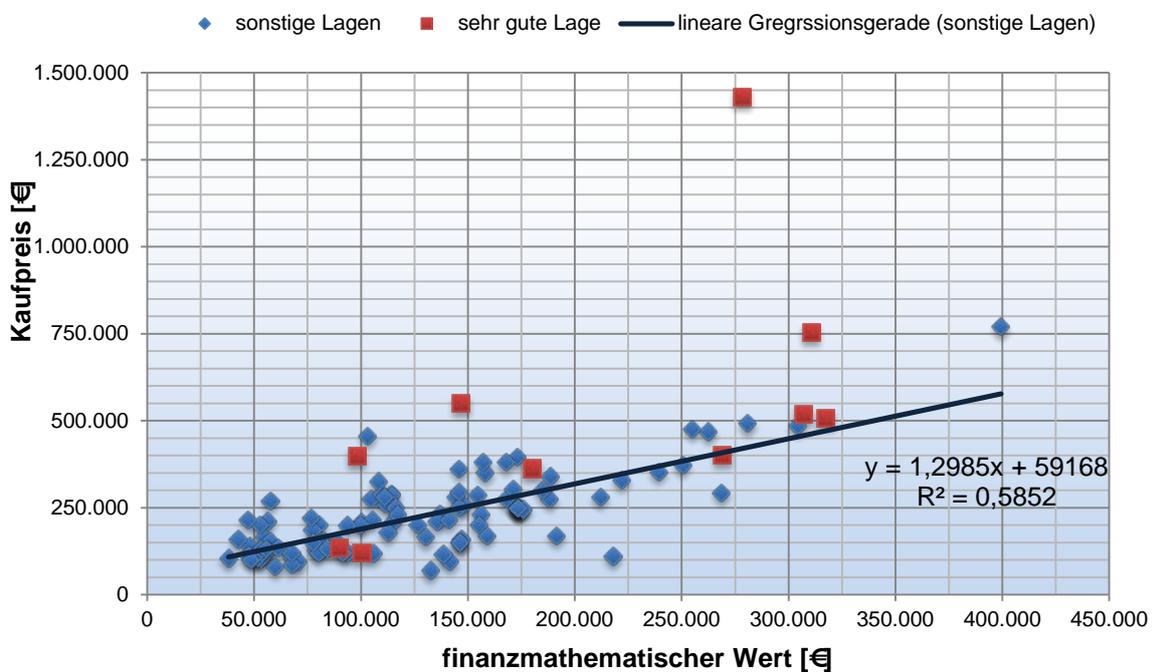
Bei der Bestellung von neuen Erbbaurechten durch die Stadt Frankfurt wurden in den Vorjahren i.d.R. rund 2,5% Zinsen angesetzt. Dieses Jahr fand keine Anpassung durch diesen Pauschalzins statt. Es wurde stattdessen der real ermittelte Zinssatz, des vom neuen Eigentümer zu zahlenden Erbbauzinses, bei der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes angehalten.

Zudem sind die Verkäufe in „sehr guten Lagen“ nicht in die Ermittlung eingeflossen; sie dienen hier lediglich der Illustration. Die Anwendbarkeit der Sachwertfaktoren bezieht sich nur auf die „gehobenen“ bis „sehr einfachen Lagen“.

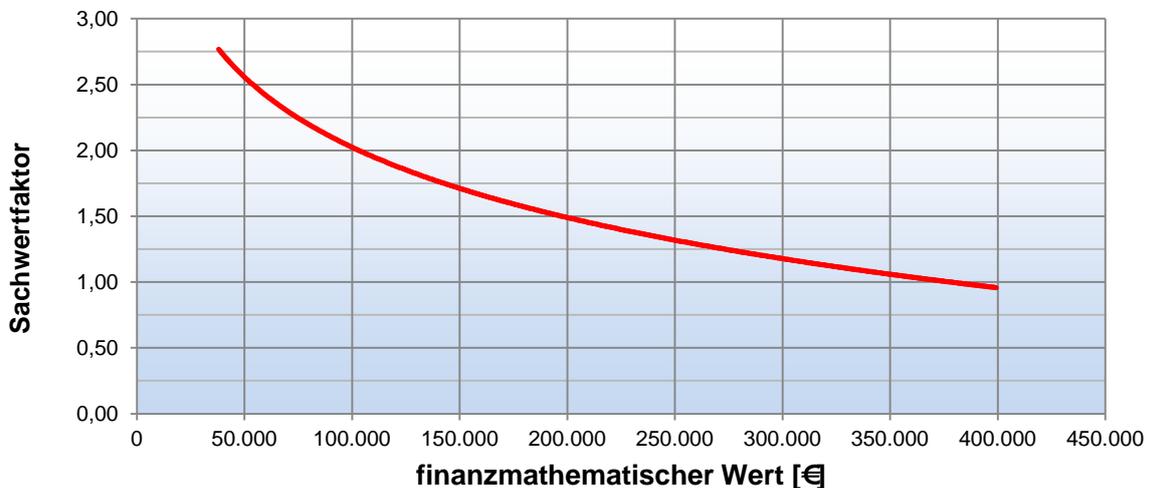
Stichprobeneigenschaften:

Daten aus den Jahren 2013 und 2014; Umfang: 113 Fälle
Grundstücksgröße: 92 m² bis 1.141 m², Wohnfläche: 58 m² bis 265 m²
Restlaufzeit des Erbbaupertrages: 13 bis 99 Jahre; Mittelwert: 71 Jahre
Baujahre: 1723 bis 2013; Mittelwert: 1955

a) Gegenüberstellung finanzmathematische Werte / Kaufpreise:



b) Sachwertfaktoren



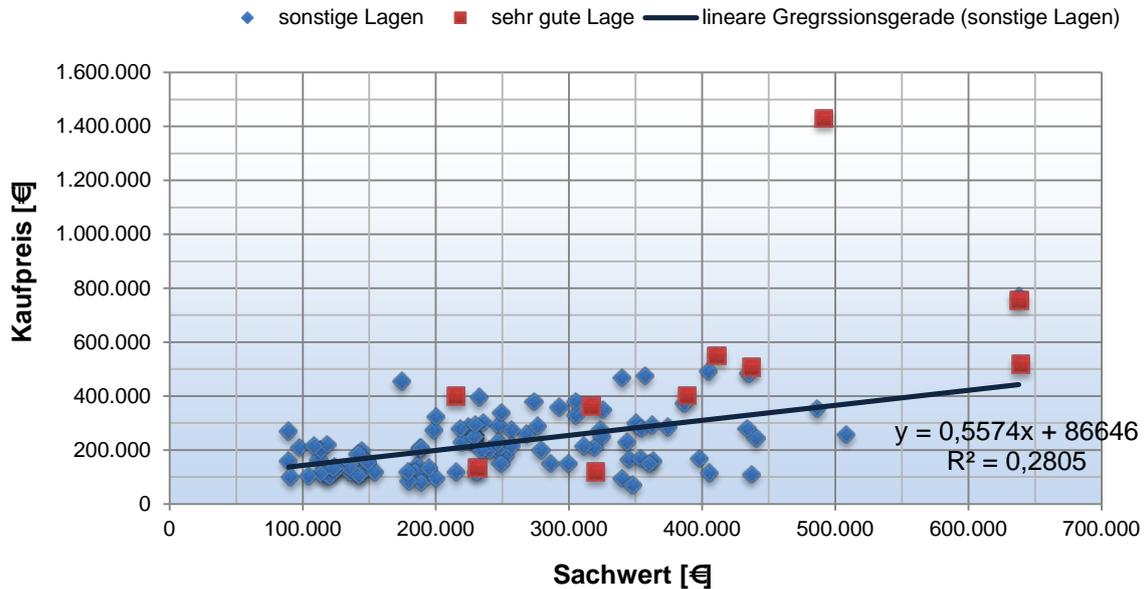
3.9.8.2 Vergleichsfaktoren

Ähnlich wie im Vorjahr wird bei der Angabe von Vergleichsfaktoren der Sachwert (Gebäudewert, Außenanlagen und Bodenwert) als Basisgröße festgelegt. Die Anwendbarkeit der Vergleichsfaktoren bezieht sich nur auf die „gehobenen bis sehr einfachen Lagen“. Die „sehr guten Lagen“ dienen nur der Veranschaulichung.

Stichprobeneigenschaften:

Daten aus den Jahren 2013 und 2014; Umfang: 113 Fälle
Grundstücksgröße: 92 m² bis 1.141 m², Wohnfläche: 58 m² bis 265 m²
Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 13 bis 99 Jahre; Mittelwert: 71 Jahre
Baujahre: 1723 bis 2013; Mittelwert: 1955

a) Gegenüberstellung Sachwerte/ Kaufpreise:



b) Vergleichsfaktoren



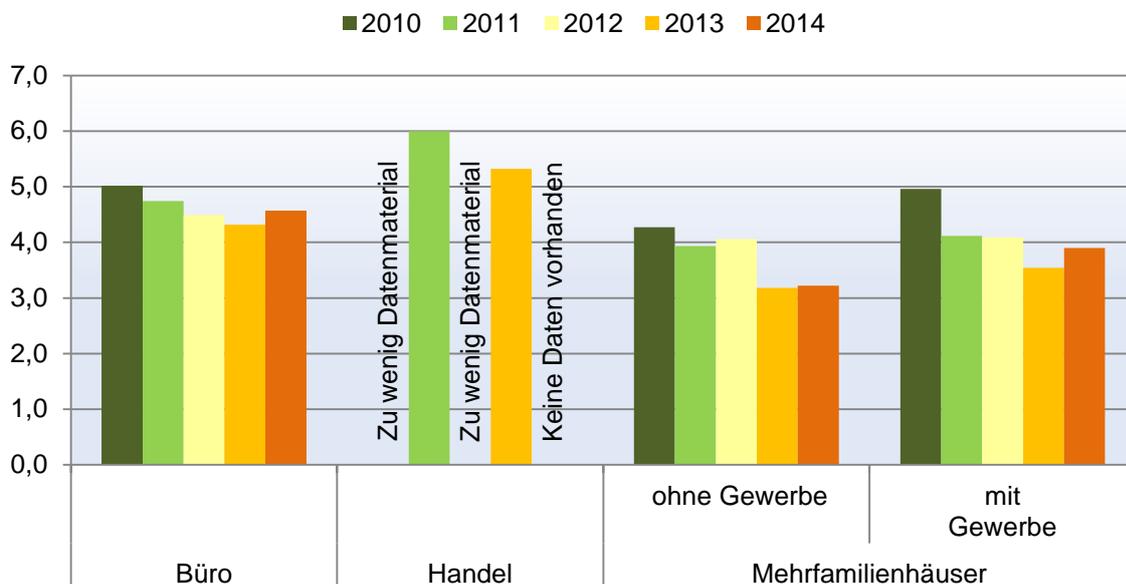
3.9.9 Nettoanfangsrenditen (bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

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 10,0 % 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
2010	9	2	104	24
2011	12	6	101	67
2012	23	4	75	66
2013	18	5	59	49
2014	23	0	91	46

Eine Konkretisierung der Erwerbskosten ist derzeit schwer möglich. Einerseits erhöhte sich die Grunderwerbssteuer, andererseits ist es aufgrund der rechtlichen Veränderung nicht mehr geregelt, dass die Maklerkosten immer vom Erwerber zu bezahlen sind. Die Erwerbsnebenkosten wurden daher auf 10 % erhöht.

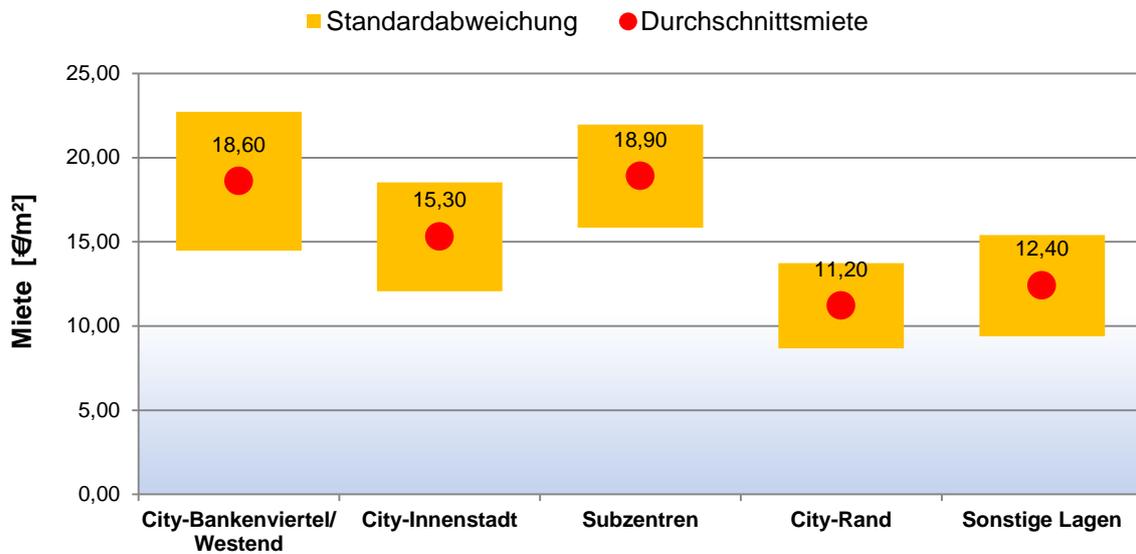
Die Nettoanfangsrenditen im Bürobereich sinken seit 2010, was ein Beleg dafür darstellt, dass der Bürosektor sich nach der Immobilienkrise stabilisiert hat.

Die Nettoanfangsrendite im reinen Mehrfamilienhausbereich liegen seit 2 Jahren nur noch knapp über 3 %. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein beschränktes Angebot auf eine erhöhte Nachfrage stößt und somit die Kaufpreise erheblich gestiegen sind. Ein gewerblicher Anteil bei den Mehrfamilienhäusern erhöht die Nettoanfangsrendite um über 0,5 %.

Die Nettoanfangsrenditen im Handelssektor sind sehr uneinheitlich. Beste Einkaufslagen weisen extrem niedrige Anfangsrenditen auf. Die Handelsobjekte in den Einkaufslagen in den Stadtteilen können nur mit erhöhten Nettoanfangsrenditen veräußert werden.

3.9.10 Büromieten 2014

(bebaute Grundstücke, Büro und Verwaltung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)



Anzahl der eingeflossenen Mieten:

	Mieteinheiten	Objekte
City-Bankenviertel/ Westend	70	9
City-Innenstadt	24	6
Subzentren	68	5
City-Rand	128	6
Sonstige Lagen	5	2

Die Durchschnittsmieten wurden aus tatsächlich gezahlten Mieten in 2014 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.

2014 wurde die Abfragesystematik geändert: In den Vorjahren wurden Mieten von Bürogebäuden abgefragt, so dass nicht auszuschließen war, dass vereinzelt auch Mieten anderer Nutzungen eingeflossen sind. Um das zu umgehen, wurde die Nutzung der vermieteten Einheit abgefragt. 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.

Die Durchschnittsmiete für den Bereich City-Bankenviertel/Westend wurde zum großen Teil für ältere Gebäude (60er und 70er Baujahre) bezahlt. Die relativ hohen Mieten im Bereich Subzentren entstammen oft aus neueren Gebäuden in Flughafennähe.

4 Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz

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

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen erhebt und veröffentlicht die Vergleichsfaktoren bzw. Vergleichspreise ab 2010 landesweit (siehe Produktübersicht S. 81). Die Werte für 2015 sind – soweit sie sich auf Frankfurt beziehen – in diesem Abschnitt 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, Restnutzungsdauern 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.

4.1 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke

Eine generelle Abhängigkeit von der Grundstückstiefe besteht nicht.

4.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Es besteht die Möglichkeit die Richtwertkarte im Service-Center des Stadtvermessungsamtes, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt oder im Geoportal unter www.geoportal.frankfurt.de flurstücksgenau einzusehen. Die Legende finden Sie unter „Zeichenerklärung“.

Alternativ sind die Bodenrichtwerte auch unter www.boris.hessen.de flurstücksgenau einsehbar. Informationen zum jeweiligen Bodenrichtwert erhalten Sie am rechten Bildschirmrand unter dem Menüpunkt „Werkzeuge“ über den Schalter „Datenabfrage“.



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

1. **Reihenmittelhäuser** bis 250 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
2. **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** bis 400 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende 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 hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.

4.1.2 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung

Im Kapitel 3.9.2.1 dieses Marktberichts (Seite 34 f.) 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 3.9.2.2 dieses Marktberichts (Seite 35) 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 Einzelhandel

Im Kapitel 3.9.2.4 dieses Marktberichts (Seite 35) hat der Gutachterausschuss Angaben zur Umrechnung von Bodenrichtwerten veröffentlicht. Sofern die zu bewertende Liegenschaft in einer Bodenrichtwertzone mit der Anfangsziffer 45xx liegt, ist diese Regelung anzuwenden.

4.1.5 Erschließungsbeiträge

Sofern für eine Liegenschaft noch Erschließungskosten 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

Die folgenden Vergleichsfaktoren können nur für Objekte verwendet werden, wenn der sich ergebende Gesamtwert zwischen 125.000 € und 800.000 € liegt und die Liegenschaften sich in Richtwertzonen mit einem Bodenrichtwert bis 750 €/m² befinden.

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

Die Richtwerte sind der Bodenrichtwertkarte 2014 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen.

Für alle anderen Fälle wird empfohlen das Sachwertverfahren nach dem BewG anzuwenden.

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.

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

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	700 €/m ² bis 750 €/m ²
80	3.282	3.924	4.566	5.208	5.850
90	3.049	3.620	4.190	4.761	5.332
100	2.862	3.376	3.889	4.403	4.917
110	2.710	3.176	3.643	4.110	4.577
120	2.582	3.010	3.438	3.866	4.294
130	2.475	2.870	3.265	3.660	4.055
140	2.382	2.749	3.116	3.483	3.850
150	2.302	2.645	2.987	3.329	3.672
160	2.232	2.553	2.874	3.195	3.516
170	2.171	2.473	2.775	3.077	3.379
180	2.116	2.401	2.686	2.972	3.257
190	2.067	2.337	2.607	2.877	3.148
200	2.022	2.279	2.536	2.793	3.049

Anpassungsfaktoren aufgrund abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	Baujahr					
	1950 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000
100	0,66	0,72	0,79	0,85	0,91	0,98
150	0,70	0,76	0,82	0,89	0,95	1,02
200	0,73	0,80	0,86	0,93	0,99	1,05
250	0,77	0,84	0,90	0,96	1,03	1,09
300	0,81	0,87	0,94	1,00	1,06	1,13
350	0,85	0,91	0,97	1,04	1,10	1,16
400	0,88	0,95	1,01	1,07	1,14	1,20
450	0,92	0,98	1,05	1,11	1,18	1,24
500	0,96	1,02	1,09	1,15	1,21	1,28
550	1,00	1,06	1,12	1,19	1,25	1,31
600	1,03	1,10	1,16	1,22	1,29	1,35
650	1,07	1,13	1,20	1,26	1,33	1,39
700	1,11	1,17	1,24	1,30	1,36	1,43

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

$$2.870 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,94 = 331.829 \text{ €}$$

4.2.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Baujahr vor 1950

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	0,68
150	0,73
200	0,78
250	0,82
300	0,88
350	0,93
400	0,97
450	1,03
500	1,08
550	1,13
600	1,17
650	1,23
700	1,28

4.2.1.3 Stellplätze auf separaten Grundstücken (z. B. Garagenhöfen)

Sofern Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücken Stellplätze bzw. Garagen auf selbständig veräußerbaren Grundstücken zugeordnet sind, so sind für diese die anteilige Grundstücksfläche bei Ermittlung des Bedarfswertes nicht anzusetzen.

Der Bedarfswert dieser Garagen- und Stellplatzflächen ist mittels der unter Pkt. 4.2.3.2 veröffentlichten Faktoren zu ermitteln.

Diese Regelung betrifft nicht die Garagen oder Stellplätze, die sich auf dem eigentlichen Hausgrundstück befinden.

4.2.1.4 Immobilien mit einem Bedarfswert über 800.000 € bzw. in Bodenrichtwertbereichen über 750 €/m²

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

4.2.1.5 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr ab 1950

Die folgenden Vergleichsfaktoren sind nur anzuwenden, sofern folgendes zutrifft:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Baujahr ab 1950
- Wohnfläche 80 – 250 m²
- Grundstück zwischen 250 – 1.500 m²

Wohnfläche in m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1975				
	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	700 €/m ² bis 750 €/m ²
100	3.570	4.333	5.605	6.444	7.283
110	3.353	4.047	5.214	5.977	6.740
120	3.173	3.808	4.888	5.588	6.287
130	3.020	3.606	4.613	5.258	5.903
140	2.889	3.434	4.376	4.976	5.575
150	2.775	3.284	4.171	4.731	5.290
160	2.676	3.152	3.992	4.517	5.041
170	2.588	3.037	3.834	4.328	4.821
180	2.510	2.934	3.693	4.160	4.626
190	2.440	2.842	3.568	4.009	4.451
200	2.378	2.759	3.454	3.874	4.293
210	2.321	2.684	3.352	3.752	4.151
220	2.269	2.616	3.259	3.640	4.022
230	2.222	2.554	3.174	3.539	3.903
240	2.179	2.497	3.096	3.446	3.795
250	2.139	2.444	3.024	3.360	3.695

Anpassungsfaktoren aufgrund abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	Baujahr					
	1950 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	Ab 2000
300	0,65	0,70	0,75	0,81	0,86	0,91
400	0,71	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97
500	0,77	0,82	0,88	0,93	0,98	1,04
600	0,83	0,89	0,94	0,99	1,04	1,10
700	0,89	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16
800	0,96	1,01	1,06	1,11	1,17	1,22
900	1,02	1,07	1,12	1,18	1,23	1,28
1.000	1,08	1,13	1,18	1,24	1,29	1,34
1.100	1,14	1,19	1,25	1,30	1,35	1,40
1.200	1,20	1,25	1,31	1,36	1,41	1,47
1.300	1,26	1,32	1,37	1,42	1,47	1,53
1.400	1,32	1,38	1,43	1,48	1,54	1,59
1.500	1,39	1,44	1,49	1,54	1,60	1,65

Beispiel: Bewertung eines 1954 gebauten Zweifamilienhauses mit 119 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 388 m². Der Bodenrichtwert beträgt 380 €/m².

$$3.173 \text{ €/m}^2 \times 119 \text{ m}^2 \times 0,65 = 245.432 \text{ €}$$

4.2.1.6 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1950

Aufgrund des vorhandenen Datenmaterials wird für den Bereich der Stadt Frankfurt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser basierend auf den Vergleichsfaktoren unter 4.2.1.5 folgende Anpassungstabelle aufgrund von Baujahr und Grundstücksgröße angehalten.

	Baujahr vor 1950	
Grundstücksgröße in m ²	300	0,73
	400	0,81
	500	0,89
	600	0,98
	700	1,07
	800	1,16
	900	1,24
	1.000	1,33
	1.100	1,41
	1.200	1,50
	1.300	1,58
	1.400	1,67
	1.500	1,76

4.2.1.7 Immobilien mit einem Bedarfswert über 800.000 € bzw. in Bodenrichtwertbereichen über 750 €/m²

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 0,70** berücksichtigt werden muss.

Beispiel: Bewertung eines 2005 gebauten Reihenhauses in der Rechtsform des WEG mit 123 m² Wohnfläche und einer anteiligen Grundstücksfläche von 302 m². Der Bodenrichtwert beträgt 490 €/m².

$$2.870 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 1,13 \times 0,70 = 279.231 \text{ €}$$

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 (Seite 71).

Die Wohnlagen sind der Bodenrichtwertkarte 2014 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen.

Die Vergleichspreise können nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone 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	4.000 €/m ²	3.200 €/m ²	3.910 €/m ²	3.120 €/m ²	2.430 €/m ²	2.600 €/m ²
1950 - 1974	4.450 €/m ²	2.390 €/m ²	2.870 €/m ²	2.290 €/m ²	1.980 €/m ²	1.590 €/m ²
1975 - 1999	3.900 €/m ²	2.900 €/m ²	3.600 €/m ²	2.640 €/m ²	2.460 €/m ²	1.900 €/m ²
2000 - 2010	5.200 €/m ²	3.800 €/m ²	4.300 €/m ²	3.800 €/m ²	3.340 €/m ²	2.600 €/m ²
ab 2011	6.000 €/m ²	5.300 €/m ²	5.000 €/m ²	4.100 €/m ²	3.790 €/m ²	3.300 €/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	4.200 €/m ²	3.400 €/m ²	3.630 €/m ²	3.330 €/m ²	2.610 €/m ²	2.480 €/m ²
1950 - 1974	4.380 €/m ²	2.500 €/m ²	3.150 €/m ²	2.460 €/m ²	2.100 €/m ²	1.580 €/m ²
1975 - 1999	4.670 €/m ²	3.520 €/m ²	3.170 €/m ²	2.440 €/m ²	2.560 €/m ²	2.030 €/m ²
2000 - 2010	5.120 €/m ²	4.230 €/m ²	4.600 €/m ²	3.500 €/m ²	3.070 €/m ²	2.490 €/m ²
ab 2011	6.800 €/m ²	5.720 €/m ²	4.800 €/m ²	4.190 €/m ²	3.760 €/m ²	3.080 €/m ²

Wohnungsgröße 75 – 99 m²

Baujahr	Lage					
	sehr gute Lage Nordend/ Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehobene Lage Innenstadt-bereich	gehobene Lage sonst. Stadtgeb.	mittlere Lage	einfache/ sehr einfache Lage
vor 1950	5.000 €/m ²	4.000 €/m ²	4.000 €/m ²	3.430 €/m ²	2.670 €/m ²	2.800 €/m ²
1950 - 1974	4.500 €/m ²	2.540 €/m ²	3.100 €/m ²	2.790 €/m ²	2.280 €/m ²	1.570 €/m ²
1975 - 1999	4.300 €/m ²	3.520 €/m ²	3.000 €/m ²	2.810 €/m ²	2.480 €/m ²	1.970 €/m ²
2000 - 2010	5.200 €/m ²	4.200 €/m ²	4.200 €/m ²	3.590 €/m ²	3.130 €/m ²	2.700 €/m ²
ab 2011	7.150 €/m ²	6.140 €/m ²	4.440 €/m ²	4.170 €/m ²	3.600 €/m ²	3.370 €/m ²

Wohnungsgröße 100 – 129 m²

Baujahr	Lage					
	sehr gute Lage Nordend/ Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehobene Lage Innenstadt-bereich	gehobene Lage sonst. Stadtgeb.	mittlere Lage	einfache/ sehr einfache Lage
vor 1950	5.700 €/m ²	3.820 €/m ²	4.400 €/m ²	3.850 €/m ²	3.300 €/m ²	2.900 €/m ²
1950 - 1974	5.510 €/m ²	3.000 €/m ²	3.830 €/m ²	2.400 €/m ²	2.700 €/m ²	1.400 €/m ²
1975 - 1999	4.320 €/m ²	3.800 €/m ²	3.500 €/m ²	2.600 €/m ²	2.580 €/m ²	1.800 €/m ²
2000 - 2010	6.400 €/m ²	4.200 €/m ²	4.600 €/m ²	3.700 €/m ²	3.040 €/m ²	2.500 €/m ²
ab 2011	7.000 €/m ²	6.070 €/m ²	4.860 €/m ²	4.100 €/m ²	3.610 €/m ²	3.420 €/m ²

Wohnungsgröße ab 130 m²

Baujahr	Lage					
	sehr gute Lage Nordend/ Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehobene Lage Innenstadt-bereich	gehobene Lage sonst. Stadtgeb.	mittlere Lage	einfache/ sehr einfache Lage
vor 1950	6.270 €/m ²	4.500 €/m ²	4.640 €/m ²	3.810 €/m ²	3.480 €/m ²	2.800 €/m ²
1950 - 1974	6.300 €/m ²	3.500 €/m ²	4.400 €/m ²	2.900 €/m ²	2.800 €/m ²	1.800 €/m ²
1975 - 1999	5.000 €/m ²	3.300 €/m ²	3.500 €/m ²	3.200 €/m ²	2.700 €/m ²	1.900 €/m ²
2000 - 2010	6.710 €/m ²	4.880 €/m ²	4.700 €/m ²	3.600 €/m ²	3.500 €/m ²	2.800 €/m ²
ab 2011	7.290 €/m ²	6.340 €/m ²	5.000 €/m ²	4.020 €/m ²	4.190 €/m ²	3.630 €/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 0,80** zu multiplizieren.

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

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

$$2.280 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,80 \times 0,95 = 143.822 \text{ €}$$

4.2.3 Vergleichspreise Teileigentum

4.2.3.1 Teileigentum mit der Nutzung als Büro, Praxis, Laden oder sonstiger Verkaufsraum

Allgemeines:

Nebenflächen in Untergeschossen sowie in Dachgeschossen mit Schrägen sind mit einem 1/4 ihrer Gesamtfläche anzusetzen.

Der Vergleichsfaktor ist der Zeile mit der marktüblichen Miete für die Hauptfläche im EG oder OG zu entnehmen.

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Internetstadtplan) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:				
	431x	411x, 412x oder 492x	432x	413x, 433x oder 493x	414x, 415x, 434x, 435x, 494x oder 495x
≤ 3 €/m ²	810 €/m ²	580 €/m ²	640 €/m ²	540 €/m ²	450 €/m ²
4 €/m ²	980 €/m ²	740 €/m ²	800 €/m ²	700 €/m ²	590 €/m ²
5 €/m ²	1.140 €/m ²	910 €/m ²	960 €/m ²	860 €/m ²	730 €/m ²
6 €/m ²	1.310 €/m ²	1.070 €/m ²	1.130 €/m ²	1.020 €/m ²	880 €/m ²
7 €/m ²	1.480 €/m ²	1.230 €/m ²	1.290 €/m ²	1.180 €/m ²	1.020 €/m ²
8 €/m ²	1.650 €/m ²	1.400 €/m ²	1.450 €/m ²	1.330 €/m ²	1.160 €/m ²
9 €/m ²	1.820 €/m ²	1.560 €/m ²	1.620 €/m ²	1.490 €/m ²	1.300 €/m ²
10 €/m ²	1.990 €/m ²	1.720 €/m ²	1.780 €/m ²	1.650 €/m ²	1.440 €/m ²
11 €/m ²	2.150 €/m ²	1.880 €/m ²	1.940 €/m ²	1.810 €/m ²	1.580 €/m ²
12 €/m ²	2.320 €/m ²	2.050 €/m ²	2.100 €/m ²	1.970 €/m ²	1.720 €/m ²
13 €/m ²	2.490 €/m ²	2.210 €/m ²	2.270 €/m ²	2.120 €/m ²	1.860 €/m ²
14 €/m ²	2.660 €/m ²	2.370 €/m ²	2.430 €/m ²	2.280 €/m ²	2.000 €/m ²
15 €/m ²	2.830 €/m ²	2.540 €/m ²	2.590 €/m ²	2.440 €/m ²	2.140 €/m ²
16 €/m ²	3.000 €/m ²	2.700 €/m ²	2.760 €/m ²	2.600 €/m ²	2.280 €/m ²
18 €/m ²	3.330 €/m ²	3.030 €/m ²	3.080 €/m ²	2.920 €/m ²	2.570 €/m ²
20 €/m ²	3.670 €/m ²	3.350 €/m ²	3.410 €/m ²	3.230 €/m ²	2.850 €/m ²
22 €/m ²	4.010 €/m ²	3.680 €/m ²	3.740 €/m ²	3.550 €/m ²	3.130 €/m ²
24 €/m ²	4.340 €/m ²	4.000 €/m ²	4.060 €/m ²	3.860 €/m ²	3.410 €/m ²
26 €/m ²	4.680 €/m ²	4.330 €/m ²	4.390 €/m ²	4.180 €/m ²	3.690 €/m ²
28 €/m ²	5.020 €/m ²	4.660 €/m ²	4.710 €/m ²	4.500 €/m ²	3.980 €/m ²
≥ 30 €/m ²	5.350 €/m ²	4.980 €/m ²	5.040 €/m ²	4.810 €/m ²	4.260 €/m ²

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Internetstadtplan) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	451x	452x	453x	454x und 455x
≤ 3 €/m ²	4.920 €/m ²	1.290 €/m ²	640 €/m ²	480 €/m ²
4 €/m ²	5.110 €/m ²	1.460 €/m ²	780 €/m ²	610 €/m ²
5 €/m ²	5.290 €/m ²	1.620 €/m ²	920 €/m ²	740 €/m ²
6 €/m ²	5.480 €/m ²	1.780 €/m ²	1.060 €/m ²	870 €/m ²
7 €/m ²	5.670 €/m ²	1.940 €/m ²	1.200 €/m ²	1.000 €/m ²
8 €/m ²	5.850 €/m ²	2.110 €/m ²	1.340 €/m ²	1.130 €/m ²
9 €/m ²	6.040 €/m ²	2.270 €/m ²	1.480 €/m ²	1.260 €/m ²
10 €/m ²	6.220 €/m ²	2.430 €/m ²	1.620 €/m ²	1.390 €/m ²
11 €/m ²	6.410 €/m ²	2.600 €/m ²	1.770 €/m ²	1.520 €/m ²
12 €/m ²	6.600 €/m ²	2.760 €/m ²	1.910 €/m ²	1.650 €/m ²
13 €/m ²	6.780 €/m ²	2.920 €/m ²	2.050 €/m ²	1.780 €/m ²
14 €/m ²	6.970 €/m ²	3.090 €/m ²	2.190 €/m ²	1.900 €/m ²
15 €/m ²	7.150 €/m ²	3.250 €/m ²	2.330 €/m ²	2.030 €/m ²
16 €/m ²	7.340 €/m ²	3.410 €/m ²	2.470 €/m ²	2.160 €/m ²
18 €/m ²	7.710 €/m ²	3.740 €/m ²	2.750 €/m ²	2.420 €/m ²
20 €/m ²	8.080 €/m ²	4.060 €/m ²	3.030 €/m ²	2.680 €/m ²
22 €/m ²	8.450 €/m ²	4.390 €/m ²	3.320 €/m ²	2.940 €/m ²
24 €/m ²	8.830 €/m ²	4.720 €/m ²	3.600 €/m ²	3.200 €/m ²
26 €/m ²	9.200 €/m ²	5.040 €/m ²	3.880 €/m ²	3.460 €/m ²
28 €/m ²	9.570 €/m ²	5.370 €/m ²	4.160 €/m ²	3.720 €/m ²
30 €/m ²	9.940 €/m ²	5.700 €/m ²	4.440 €/m ²	3.970 €/m ²
35 €/m ²	10.870 €/m ²	6.510 €/m ²	5.150 €/m ²	4.620 €/m ²
40 €/m ²	11.800 €/m ²	7.330 €/m ²	5.850 €/m ²	5.270 €/m ²
45 €/m ²	12.730 €/m ²	8.140 €/m ²	6.560 €/m ²	5.910 €/m ²
50 €/m ²	13.660 €/m ²	8.960 €/m ²	7.260 €/m ²	6.560 €/m ²
55 €/m ²	14.590 €/m ²	9.770 €/m ²	7.970 €/m ²	7.210 €/m ²
60 €/m ²	15.520 €/m ²	10.590 €/m ²	8.670 €/m ²	7.860 €/m ²
65 €/m ²	16.450 €/m ²	11.400 €/m ²	9.380 €/m ²	8.500 €/m ²
70 €/m ²	17.380 €/m ²	12.220 €/m ²	10.080 €/m ²	9.150 €/m ²
80 €/m ²	19.240 €/m ²	13.850 €/m ²	11.490 €/m ²	10.440 €/m ²
90 €/m ²	21.100 €/m ²	15.480 €/m ²	12.900 €/m ²	11.740 €/m ²
≥ 100 €/m ²	22.960 €/m ²	17.110 €/m ²	14.310 €/m ²	13.030 €/m ²

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Internetstadtplan) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	461x	462x	463x	464x und 465x
≤ 3 €/m ²	1.310 €/m ²	810 €/m ²	560 €/m ²	450 €/m ²
4 €/m ²	1.470 €/m ²	970 €/m ²	710 €/m ²	580 €/m ²
5 €/m ²	1.640 €/m ²	1.130 €/m ²	860 €/m ²	720 €/m ²
6 €/m ²	1.800 €/m ²	1.290 €/m ²	1.010 €/m ²	860 €/m ²
7 €/m ²	1.960 €/m ²	1.440 €/m ²	1.160 €/m ²	1.000 €/m ²
8 €/m ²	2.130 €/m ²	1.600 €/m ²	1.310 €/m ²	1.130 €/m ²
9 €/m ²	2.290 €/m ²	1.760 €/m ²	1.460 €/m ²	1.270 €/m ²
10 €/m ²	2.450 €/m ²	1.920 €/m ²	1.610 €/m ²	1.410 €/m ²
11 €/m ²	2.610 €/m ²	2.080 €/m ²	1.750 €/m ²	1.540 €/m ²
12 €/m ²	2.780 €/m ²	2.240 €/m ²	1.900 €/m ²	1.680 €/m ²
13 €/m ²	2.940 €/m ²	2.390 €/m ²	2.050 €/m ²	1.820 €/m ²
14 €/m ²	3.100 €/m ²	2.550 €/m ²	2.200 €/m ²	1.950 €/m ²
15 €/m ²	3.270 €/m ²	2.710 €/m ²	2.350 €/m ²	2.090 €/m ²
16 €/m ²	3.430 €/m ²	2.870 €/m ²	2.500 €/m ²	2.230 €/m ²
18 €/m ²	3.760 €/m ²	3.180 €/m ²	2.800 €/m ²	2.500 €/m ²
20 €/m ²	4.080 €/m ²	3.500 €/m ²	3.090 €/m ²	2.770 €/m ²
22 €/m ²	4.410 €/m ²	3.820 €/m ²	3.390 €/m ²	3.050 €/m ²
24 €/m ²	4.730 €/m ²	4.130 €/m ²	3.690 €/m ²	3.320 €/m ²
26 €/m ²	5.060 €/m ²	4.450 €/m ²	3.980 €/m ²	3.600 €/m ²
28 €/m ²	5.390 €/m ²	4.760 €/m ²	4.280 €/m ²	3.870 €/m ²
30 €/m ²	5.710 €/m ²	5.080 €/m ²	4.580 €/m ²	4.140 €/m ²
35 €/m ²	6.530 €/m ²	5.870 €/m ²	5.320 €/m ²	4.830 €/m ²
40 €/m ²	7.340 €/m ²	6.660 €/m ²	6.070 €/m ²	5.510 €/m ²
45 €/m ²	8.160 €/m ²	7.450 €/m ²	6.810 €/m ²	6.200 €/m ²
50 €/m ²	8.970 €/m ²	8.240 €/m ²	7.550 €/m ²	6.880 €/m ²
55 €/m ²	9.790 €/m ²	9.030 €/m ²	8.300 €/m ²	7.570 €/m ²
60 €/m ²	10.610 €/m ²	9.820 €/m ²	9.040 €/m ²	8.250 €/m ²
65 €/m ²	11.420 €/m ²	10.610 €/m ²	9.790 €/m ²	8.930 €/m ²
70 €/m ²	12.240 €/m ²	11.400 €/m ²	10.530 €/m ²	9.620 €/m ²
80 €/m ²	13.870 €/m ²	12.980 €/m ²	12.020 €/m ²	10.990 €/m ²
90 €/m ²	15.500 €/m ²	14.560 €/m ²	13.500 €/m ²	12.360 €/m ²
≥ 100 €/m ²	17.130 €/m ²	16.150 €/m ²	14.990 €/m ²	13.730 €/m ²

Beispiel 1: Bewertung eines Ladens im Teileigentum bestehend aus 65 m² Verkaufsraum sowie 30 m² Nebenflächen im EG und 20 m² Lager im UG. Die Richtwertzonennummer beginnt mit 432x. Die marktübliche Ladenmiete im Erdgeschoss für diese Lage beträgt 13,- €/m².

$$2.270 \text{ €/m}^2 \times (65 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2) + 1/4 \times 20 \text{ m}^2 \times 2.270 \text{ €/m}^2 = \mathbf{227.000 \text{ €}}$$

Beispiel 2: Bewertung einer Arztpraxis im Teileigentum mit 120 m² Nutzfläche im 1. OG und 50 m² Archivflächen im DG. Die Richtwertzonennummer beginnt mit 451x. Die marktübliche Gewerbemiete im Obergeschoss für diese Lage beträgt 25,- €/m².

$$8.830 \text{ €/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 + 1/4 \times 50 \text{ m}^2 \times 8.830 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.169.975 \text{ €}}$$

4.2.3.1.1 Garagen und Stellplätze

Stadtgebiet	Baujahr	Tiefgaragenstellplatz	Garage/Carport	Offene Stellplätze
Frankfurt Bezirk 1 bis 33, 70	vor 2000	21.000 €	17.500 €	12.000 €
	ab 2000	23.000 €	24.500 €	
Sonstiges Stadtgebiet	vor 2000	10.000 €	10.000 €	8.500 €
	ab 2000	16.500 €	14.500 €	

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 pauschalisierten Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis für Mietwohnungen nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) werden folgende Werte angesetzt.

I. Verwaltungskosten

- 279 €** jährlich je *Wohnung*, bei *Eigenheimen*, *Kaufeigenheimen* und *Kleinsiedlungen* je Wohngebäude
- 334 €** jährlich je *Eigentumswohnung*, *Kaufeigentumswohnung* und *Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts* nach § 41 Abs. 2 II. BV
- 36 €** jährlich für *Garagen* oder *ähnliche Einstellplätze*

II. Instandhaltungskosten

- 8,50 €/m²** Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres *weniger als 22 Jahre* zurück liegt
- 11 €/m²** Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres *mindestens 22 Jahre* zurück liegt
- 14 €/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.

- 82 €** je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr (§ 28 Abs. 5 II. BV)

III. Mietausfallwagnis

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

4.3.2.2 Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung und Industrie

	Baujahr vor 1985	Baujahr ab 1985
Alle Lagen	30 %	15 %

4.3.2.3 Geschäftsgrundstücke sowie für nicht wohngenutzte Anteile bei gemischt genutzten Grundstücken

Bei den nachfolgend aufgeführten Bewirtschaftungskosten sind im Einzelfall das Modernisierungsrisiko und Auswirkungen des Denkmalschutzes zusätzlich zu berücksichtigen.

I Büro

	Baujahr vor 1975	Baujahr ab 1975
461 / 462	14 %	11 %
463	17 %	13 %
464 / 465 und sonstige Lagen	19 %	14 %

II Hotels

	Baujahr vor 1985	Baujahr ab 1985
Alle Lagen	20 %	15 %

III Verbrauchermärkte

	Baujahr vor 1985	Baujahr ab 1985
Alle Lagen	18 %	12 %

IV Handel

	Baujahr vor 1975	Baujahr ab 1975
451 / 452	14 %	11 %
453	17 %	13 %
454 / 455 und sonstige Lagen	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	1,75	2,75	4,00	4,25
1950 - 1974	3,50	3,25	4,25	4,50
1975 - 2005	3,75	4,50	5,25	5,25
ab 2006	3,75	4,50	5,25	5,25

Für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 80% Wohnnutzung sowie Laden- und Geschäftsnutzung im EG ist der Liegenschaftszinssatz unter 4.3.3.5 (S. 78) zu verwenden. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone.

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	2,25	3,25	4,50	5,25
1950 - 1974	3,25	4,25	5,00	5,50
1975 - 2005	4,00	4,50	5,00	5,50
ab 2006	4,00	4,50	5,00	5,50

Für gemischt genutzte Grundstücke (20 bis 80 % Wohnanteil) in den Zonen 45xx und 46xx ist der Liegenschaftszinssatz unter 4.3.3.5 (S. 78) zu verwenden. Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer in der Richtwertzone.

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 Liegenschaftszinssatz, wie unter Kapitel 4.3.3.6, S. 79 „Gewerbe/Werkstätten“ angegeben, angesetzt.

4.3.3.4 Geschäftsgrundstücke, überwiegend Büronutzung

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

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

Für Geschäftsgrundstücke mit mindestens 80% Büronutzung in den Richtwertzonen 41xx, 43xx 47xx und 49xx ist der Liegenschaftszinssatz für die Richtwertzone 455 unter 4.3.3.5 (s. unten) 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 Liegenschaftszinssatz unabhängig vom Baujahr:

In Richtwertzonen mit 451/ 461	3,50%
In Richtwertzonen mit 452/ 462	4,50%
In Richtwertzonen mit 453/ 463	5,50%
In Richtwertzonen mit 454/ 464	6,25%
In Richtwertzonen mit 455/ 465	6,50%

Für Geschäftsgrundstücke mit Laden- und Geschäftsnutzung im Erdgeschoss in den Richtwertzonen 41xx, 43xx 47xx und 49xx ist der Liegenschaftszinssatz für die Richtwertzone 455 zu verwenden.

4.3.3.6 Liegenschaftszinssatzempfehlungen für Spezialimmobilien

Kategorie	Liegenschaftszinssatz			Rohertragsfaktor		Gesamtnutzungsdauer	Anforderungen
	von	Schwerpunkt	bis	von	bis		
Discounter/ Fachmärkte	5,50	6,00	6,50	11,5 fach	13,5 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Verbraucher- märkte / großflächiger Einzelhandel	5,75	6,25	7,25	12,0 fach	14,0 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Gewerbe/ Werkstätten*	6,00	7,25	7,75	10,5 fach	13,0 fach	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Pflegeheim/ Altenheim	6,00	6,50	7,25	11,5 fach	13,5 fach	40-50 Jahre	Ab 80 Betten, überwiegend Einzelräume
Hotel	4,75	5,50	6,50	12,0 fach	15,0 fach	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Logistik	5,25	6,50	7,75	9,5 fach	14,5 fach	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m ² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge

(Stand: Dezember 2014)

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

*s. auch Pkt. 4.3.3.3 (S. 77)

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

Die im BewG Anlage 25 aufgeführten Wertzahlen sind nicht zu verwenden. Der Gutachterausschuss Frankfurt hat für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Der Gutachterausschuss Frankfurt wertet seit 01.01.2013 Sachwertobjekte auf der Basis der Sachwertrichtlinie mit der NHK 2010 sowie mit einer kürzeren Gesamtnutzungsdauer aus. Diese Ausgangsdaten stimmen nicht mit den im Bewertungsgesetz angegebenen Regelherstellungskosten (RHK) und weiteren Parametern überein.

Für Objekte die nach § 189 BewG im Sachwertverfahren gerechnet werden, legt der Gutachterausschuss daher die anzusetzende Wertzahl mit

1,2

fest.

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 2015

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 64 ff) 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.geoportal.frankfurt.de (Bodenrichtwerte 2014, flurstückgenau)
- kostenlos im Internet-Stadtplan: www.frankfurt.de -> Internet-Stadtplan (Bodenrichtwerte 2010, 2012 und 2014 im Maßstab 1:15 000)
- kostenlos im Internet unter www.boris.hessen.de (Bodenrichtwerte 2014, flurstückgenau)
- schriftlich zum Preis von 20 € beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 83)
- zur Einsicht beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 83)
- als Karte im Maßstab 1: 15.000 zum Preis von 200 € zzgl. Versandkosten beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 83)

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):

Summe der ermittelten Werte laut Gutachten	350.000 €	⇒	Kosten	ca. 2.200 € brutto
“ “ “	1,4 Mio. €	⇒	“	ca. 3.350 € 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. 74 €/Stunde, Mindestgebühr: 148,- €) 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:

- **Auszüge aus der Kaufpreissammlung**

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

Kosten: einschließlich bis zu 10 mitgeteilten Vergleichsfällen 100 €
je weiterem mitgeteilten Vergleichsfall 5 €

- **Statistische Erhebungen**

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

Kosten: Mindestgebühr: 124 €,
bei einer Zeitdauer von mehr als 2 Stunden je weitere Stunde plus 62 €

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

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

Abkürzungsverzeichnis:

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

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: dienstags und donnerstags
von 08:30 - 12:30 Uhr
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 2015 – 1. Halbjahr

Rekordumsatz bei beachtlichen Großtransaktionen

Im ersten Halbjahr 2015 wurde am Frankfurter Immobilienmarkt mit 3.691 Transaktionen ein Umsatz von rd. 2,6 Mrd. € erzielt. Die Anzahl der Transaktionen erreichte damit im ersten Halbjahr bisher nicht erreichte Rekordwerte (s. Ziffer 4). Gegenüber dem Vorjahreszeitraum stieg das Transaktionsvolumen um 19 %. 55 % des Umsatzes wurde mit Großtransaktionen (Verkäufe über 5 Mio. €) erzielt.

1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2015 wurden 24 unbebaute Grundstücke für Eigenheime verkauft (minus rd. 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 415 m² groß und erzielten durchschnittlich rd. 590 €/m² (330 - 850 €/m²).

Die Anzahl veräußerter Mehrfamilienhausgrundstücke ging im Vergleich zum Vorjahr um rd. 56 % zurück und lag damit wieder auf dem Niveau des 1. Halbjahres 2013: die Preise der 19 verkauften Grundstücke lagen zwischen rd. 620 und rd. 1.750 €/m² (jeweils bei GFZ 1,0).

Darüber hinaus wurden durch Abriss von Bestandsgebäuden (oft gewerbliche Bauten) und durch Begründungen von Erbbaurechten neue Wohnbauflächen dem Markt zugeführt.

1.1 Veränderungen der Bodenwerte 2015

Büronutzung		Geschosswohnungsbaugelände		Eigenheimgebiete	
City - Bankenviertel	+20 %	Sehr gute Lage	+20 %	Sehr gute Wohnlage	+15 %
City - Westend	+20 %	Gehobene Lage	+20 %	Gehobene Wohnlage	+15 %
City - Innenstadt	+15 %	Mittlere Lage (innenstadtnah)	+25 %	Mittlere Wohnlage	+15 %
City-Rand	0 %	Einfache Lage	+10 %	Einfache Lage	+10 %
Subzentren	0 %	Sehr einfache Lage	+0 %	Sehr einfache Lage	+10 %
Sonstige Lagen	0 %				
Geschäftslage Einzelhandel (o. Flughafen)		Historisch gewachsene Ortskerne		Gewerbegebiete	
Citylage - Ia	+12 %	Alte Ortskerne - Sachwertmarkt	+10 %	Gewerbe, gute Lage (tlw. Handel)	0 %
Citylage - Ib	+11 %	Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt	0 %	Gewerbegebiet (klassisch)	0 %
Citylage - Ic	+14 %			Gewerbegebiet (industriell geprägt)	0 %
Stadtteilzentren	+6 %				

2 Eigentumswohnungen

2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2015

90%-Stichprobe, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr ab 2014

Neubau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]
Nord-, Ostend	9	7.630	6.950	8.750
Westend	19	5.730	4.000	7.960
Europaviertel	148	4.780	3.550	6.290
Sachsenhausen	146	4.690	3.560	7.280
Riederwald	35	4.640	4.250	5.280
Kalbach	67	4.040	3.420	4.810
Gallus	150	3.760	3.010	4.640
Niederursel	15	3.740	3.550	3.940
Bonames, Nieder-Eschbach	17	3.550	3.290	3.880
Oberrad	27	3.280	2.800	3.590
Fechenheim	11	3.080	2.950	3.180

Im 1. Halbjahr 2015 lag der mittlere Preis für eine Neubau-Eigentumswohnung bei rd. 4.280 €/m² Wohnfläche und somit rd. 8 % über dem Preis des Vorjahreszeitraums. Der Anteil der Verkäufe neuer Eigentumswohnungen mit einem Preis über 5.000 €/m² lag im 1. Halbjahr 2015 bei rd. 23 % (im 1. Halbjahr 2014: rd. 13%).

Spitzenpreise von über 6.000 €/m² Wohnfläche wurden im West-, Nord- und Ostend, im Europaviertel und in Sachsenhausen gezahlt. 13 % dieser Wohnungen hatten weniger als 30 m², 42 % mehr als 100 m² Wohnfläche. Das Mittel lag bei 95 m². Die niedrigsten Preise wurden mit ca. 3.000 €/m² in Fechenheim für Wohnungen mit durchschnittlich rd. 85 m² Wohnfläche bezahlt.

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 Kaufverträge berücksichtigt (extremwertbereinigt). Alle angegebenen Zahlen beziehen sich auf das jeweils erste Halbjahr, sofern keine andere Angabe vermerkt ist. Stichtag für die Abfragen war der 14.07.2015, für Angaben zu bebauten Grundstücken der 16.07.2015 und für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 23.07.2015. Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch Rundungen bzw. durch die Bildung von 90%-Stichproben. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße unbebauter Einfamilienhausgrundstücke wurden nur Grundstücksflächen unter 1.000 m² berücksichtigt, da bei größeren Grundstücken davon auszugehen ist, dass sie noch aufgeteilt werden.

2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2015

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

Altbau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m²]	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]
Westend	10	6.400	4.640	7.940
Sachsenhausen	20	4.320	2.800	6.030
Nord-, Ostend	53	4.310	2.310	6.430
Bornheim	9	3.860	3.240	4.670
Bockenheim	13	3.270	2.250	3.930
Ginnheim, Eschesheim, Eckenheim	19	2.610	2.020	3.540
Rödelheim, Praunheim	8	2.420	1.930	2.920

Im 1. Halbjahr 2015 wurden 170 Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 veräußert, rd. 11 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Durchschnittlich war eine verkaufte Wohnung rd. 77 m² groß und kostete mit rd. 3.650 €/m² Wohnfläche rd. 4 % mehr als im 1. Halbjahr 2014.

Die höchsten Preise für Altbauwohnungen wurden mit fast 8.000 €/m² Wohnfläche im Westend bezahlt.

2.3 Preisentwicklung im Stadtgebiet (jeweils 1. Halbjahr)

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

Baujahr/Mietstatus	2013		2014		2015	
	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]
Baujahr vor 1950	148	3.280	174	3.530	155	3.650
- hiervon vermietet	53	2.820	52	3.430	51	3.160
- hiervon unvermietet	96	3.560	114	3.500	105	3.870
Baujahr 1950 - 1974	384	1.910	427	2.230	383	2.270
- hiervon vermietet	135	1.760	126	1.870	121	1.970
- hiervon unvermietet	249	2.010	289	2.440	265	2.490
Baujahr 1975 - 1999	121	2.320	137	2.680	97	2.770
- hiervon vermietet	28	2.440	33	2.480	17	2.510
- hiervon unvermietet	90	2.290	99	2.760	78	2.810
Baujahr ab 2000 o. Neubau	127	3.620	123	3.950	238	4.190
- hiervon vermietet	17	3.690	21	3.310	13	3.200
- hiervon unvermietet	110	3.610	101	4.120	225	4.240
Neubau	459	3.780	524	3.940	675	4.280
- hiervon vermietet	47	6.800	2	..	12	4.200
- hiervon unvermietet	438	3.690	520	3.940	662	4.280

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

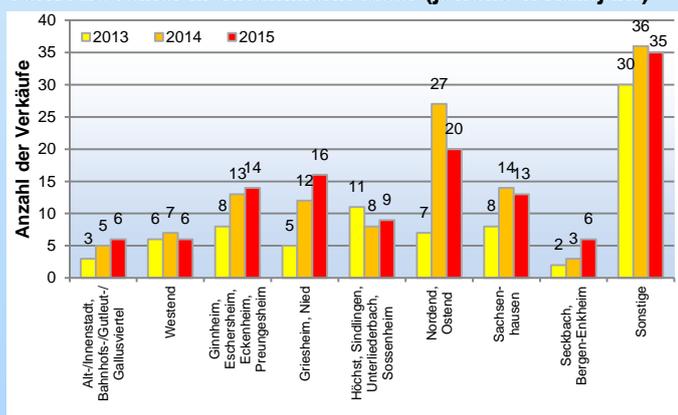
Die Verkäufe von Wohnungseigentum haben im 1. Halbjahr 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 9 %, der Umsatz um rd. 19 % zugenommen (s. 4.1)

Betrachtet man die Verkäufe nach Baujahren, sind in allen Klassen Preissteigerungen zwischen rd. 2 und 9 % festzustellen.

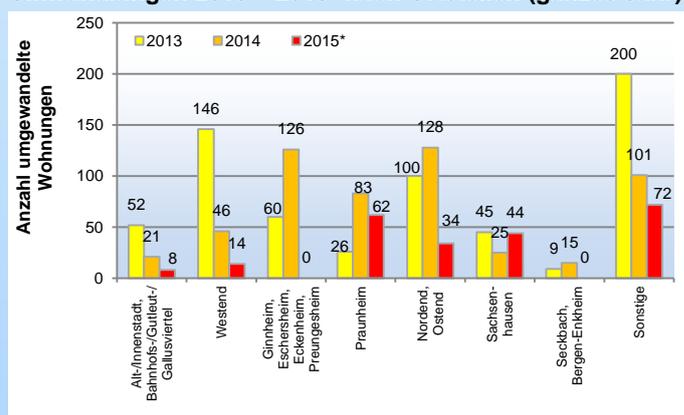
Während die Verkaufszahlen in den Baujahresklassen vor 2000 teilweise beachtlich zurückgingen, stieg die Zahl der verkauften Neubauwohnungen (+ rd. 29 %) bzw. der Wohnungen mit einem Baujahr zw. 2000 und 2012 (+ rd. 94 %) erheblich.

2.4 Umwandlungen

Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



Umwandlungen 2013 – 2015* nach Ortsteilen (ganzes Jahr)



*2015: prognostizierter Wert aufgrund der Halbjahresergebnisse

Die Verkaufszahl von Mehrfamilienhäusern bleibt auf dem hohen Vorjahresniveau. In den begehrtesten Lagen in Frankfurt wird durchschnittlich der 24-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart. Bei Spitzenobjekten werden auch Kaufpreise über dem 30-fachen Jahresrohertrag erzielt. Diese hohen Kaufpreise lassen sich zum einen durch den Wunsch nach sicheren Renditen und zum anderen durch den erhofften Umwandlungsgewinn von Mietwohnungen in Wohnungseigentum erklären.

Die Umwandlungszahlen der Kaufpreissammlung basieren auf dem Grundbuchstand und nicht auf den Abgeschlossenheits-erklärungen. Aufgrund der hohen Verkaufszahlen von Mehrfamilienhäusern war damit zu rechnen, dass in diesem Jahr zeitverzögert die Umwandlungszahlen steigen. Das war jedoch im 1. Halbjahr 2015 nicht der Fall: Die bisher beim Gutachter-ausschuss eingegangenen Teilungserklärungen lagen vielmehr rd. 50 % unter dem Vorjahresniveau. Allerdings werden derzeit nur 1/3 der Abgeschlossenheitsbescheinigungen auch im Grundbuch gewahrt.

3 Eigenheimmarkt

Der Verkauf von Eigenheimen blieb im 1. Halbjahr 2015 auf dem Vorjahresniveau. Das Umsatzplus von rd. 5 % resultierte aus vermehrten Transaktionen von freistehenden Gebäuden sowie höheren Preisen für Doppelhaushälften (s. Ziffer 4.2).

Bei den Umsatzzahlen ist zu beachten, dass in Frankfurt relativ viele Eigenheime als Erbbaurecht oder als Wohnungseigentum verkauft werden, was in diesem Halbjahresbericht keine Berücksichtigung findet. Die niedrigen Fallzahlen resultieren auch aus der Tatsache, dass einige Neubaumaßnahmen durch Kauf des unbebauten Grundstücks oder Erbbaurechtsbestellung und Bauträgervertrag abgewickelt wurden.

3.1 Veräußerungen von Neubau-Eigenheimen

(jeweils 1. Halbjahr)

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

Jahr	Baujahr ab	Umsatz [Mio €]	Grundstücksfläche [ha]	Anzahl	durchschn. Grundstücksgröße [m²]
2013	2012	13,0	0,7	24	233
2014	2013	11,6	0,6	25	244
2015	2014	13,2	0,6	21	270

3.2 Mittlere Preise für Neubau-Eigenheime nach Ortsteilen

(jeweils 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, Baujahr ab 2014

	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Kalbach	9	762.000	695.000	907.000
Harheim	5	590.000	508.000	662.000
Sonstige	4	504.000	396.000	765.000

Verkäufe von Neubau-Eigenheimen (s. Ziffer 3.1) stagnierten auf dem Vorjahresniveau, da das Angebot an neuen Eigenheimen weiterhin sehr begrenzt ist. Derzeit steht großflächig als Neubaugebiet nur der Riedberg zur Verfügung. Andere Neubauprojekte sind fast abgeschlossen.

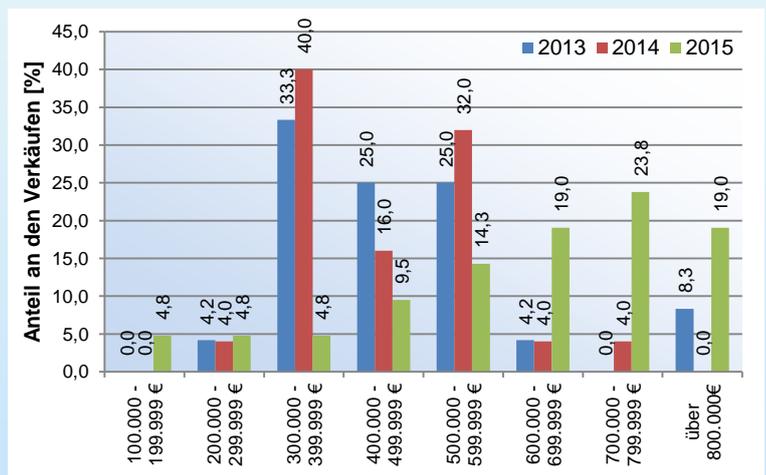
3.3 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser – sehr einfache - gehobene Lagen (jew. 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, Grundstücksflächen 100 bis 300 m²

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Baujahr vor 1950				
2013	14	197.000	100.000	275.000
2014	14	268.000	180.000	343.000
2015	17	241.000	118.000	350.000
Baujahr 1950 -1974				
2013	19	277.000	200.000	365.000
2014	18	266.000	143.000	385.000
2015	25	282.000	142.000	440.000
Baujahr 1975 -1999				
2013	7	321.000	240.000	400.000
2014	11	405.000	351.000	505.000
2015	10	394.000	330.000	470.000
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten				
2013	13	383.000	295.000	475.000
2014	9	424.000	305.000	565.000
2015	8	538.000	400.000	715.000
Neubauten				
2013	11	394.000	300.000	515.000
2014	4	366.000	355.000	373.000
2015	1	..	..	..

3.4 Preisklassen Neubau-Eigenheime (jeweils 1. Halbjahr)

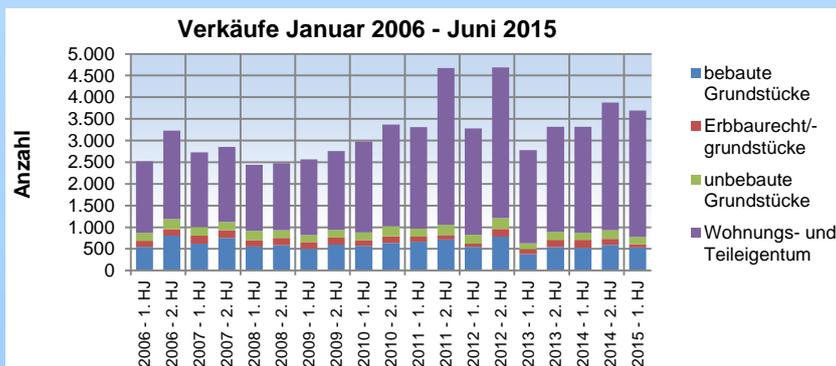
100%-Stichprobe alle Haustypen, alle Grundstücksgrößen



76 % der Preise für Neubau-Eigenheime lagen im 1. Halbjahr 2015 über 500.000 €. Im Vorjahreszeitraum erreichten dieses Niveau 40% der Preise, im ersten Halbjahr 2013 38 %

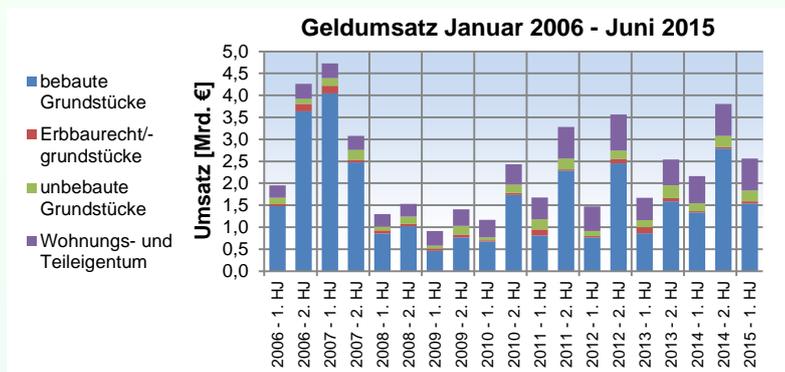
Preise unter 500.000 € wurden überwiegend für Reihenmittel- und Reihenendhäuser gezahlt. Rd. 90 % der Doppelhaushälften wurden zu Preisen über 500.000 € veräußert, freistehende Einfamilienhäuser wurden nicht unter 600.000 € verkauft.

Umsätze



Die Anzahl der Immobilienverkäufe lag im 1. Halbjahr 2015 so hoch wie in keinem anderen Vorjahreszeitraum. Auch der Umsatz erreicht für ein erstes Halbjahr einen Rekordwert und wird lediglich vom 1. Halbjahr 2007 - Mitte des Jahres 2007 setzte die Immobilienkrise ein - übertroffen. In früheren Jahren stieg zum Jahresende der Umsatz primär bedingt durch Abschreibungsgesichtspunkte. Dieser Kaufgrund wird derzeit überlagert vom Anlagedruck nach sicheren Anlageformen.

Nachdem Wohnbaugrundstücke nur noch vereinzelt dem Markt zur Verfügung stehen, wird dem Nachfragedruck durch Wohnhochhäuser und die Umnutzung von gewerblichen oder untergenutzten Bauflächen Rechnung getragen. Wohnhochhäuser sind bisher in Frankfurt eine nicht marktübliche Wohnform. Wegen der höheren Baukosten von Wohnhochhäusern müssen konsequenterweise auch die Verkaufserlöse dieser Wohnungen im oberen Preissegment liegen. Da in den nächsten Jahren ca. 1000 Wohneinheiten in diesem Teilmarkt angeboten werden, bleibt abzuwarten, ob sich die Erwartungen der Investoren erfüllen.



4.1 Grundeigentumswechsel 2013 – 2015 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Unbebaute Grundstücke	134	166	187	159,4	177,0	278,0	32,9	26,5	43,3
Erbbaurechtsbegründungen	14	25	10	0,0	0,0	0,0	1,2	1,4	0,5
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	2	0	1	0,2	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Bebaute Grundstücke	379	523	530	848,5	1.331,0	1.540,1	26,7	50,7	44,1
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	47	59	26	78,4	16,1	14,3	5,3	6,8	1,2
Wohnungseigentum	1.651	1.868	2.042	489,2	583,6	691,8	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	37	57	17	8,6	17,9	5,0	-*	-*	-*
Teileigentum	497	575	869	15,8	36,7	34,5	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	17	45	9	50,2	0,8	0,2	-*	-*	-*
Insgesamt	2.778	3.318	3.691	1.650,3	2.163,0	2.564,0	66,2	85,4	89,2

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

Im 1. Halbjahr 2015 stieg die Zahl der beurkundeten Verträge um 11 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz lag 19 %, der Flächenumsatz 4 % über dem Vorjahresniveau.

4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2013 – 2015 (jeweils 1. Halbjahr)

• Teilmarkt Wohnen (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Einfamilienhausgrundstücke						
freistehende Gebäude	37	60	73	17,3	34,5	41,2
Doppelhaushälften	30	49	42	13,9	17,3	20,8
Reihenmittelhäuser	82	73	86	25,7	24,1	29,0
Reihenendhäuser	27	39	28	11,3	13,5	10,7
Sonstige**	51	68	54	31,1	37,8	33,1
EFH Insgesamt	227	289	283	99,1	127,1	134,7
Mehrfamilienhausgrundstücke						
Reine Wohnnutzung	83	125	131	127,4	153,0	389,9
Gemischte Nutzung	33	52	51	132,3	193,0	162,0
MFH Insgesamt	116	177	182	259,8	346,0	551,9

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

• Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Handel	3	2	4	33,6	7,9	17,5
Büro und Verwaltung	16	22	37	440,0	696,5	702,4
Gewerbegrundstücke (klassisch)	7	19	9	3,7	77,8	31,1
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	7	5	7	9,2	18,0	13,4
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Hotel, Gast-/ Vergnügungsstätten	3	9	8	3,2	57,7	89,1
Insgesamt	36	57	65	489,6	857,8	853,4

Im Teilmarkt „Bebaute Wohnimmobilien“ blieben die Transaktionen im 1. Halbjahr 2015 bei Einfamilienhäusern etwa auf Vorjahresniveau, der Umsatz nahm um 6 % zu. Während der Verkauf von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern sank, wurde im Segment „freistehende Gebäude“ das Ergebnis des Vorjahres sogar deutlich übertroffen.

Im Geschosswohnungsbau sanken bei gemischt genutzten Objekten Anzahl und Umsatz, bei Objekten mit reiner Wohnnutzung stiegen jedoch die Transaktionen um rd. 5 %, der Umsatz sogar um rd. 155 %. Der Umsatz wurde hierbei zu 70 % durch Großtransaktionen (> 5 Mio. €) bestimmt.

Die Anzahl der Transaktionen im Teilmarkt Gewerbe hat im 1. Halbjahr 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 14 % zugenommen, der Umsatz blieb auf dem Vorjahresniveau.

Das Umsatzvolumen der Großtransaktionen im Gewerbebereich war (bei zunehmenden Transaktionen) etwas geringer als im Vorjahr: Im 1. Halbjahr 2015 resultierte aus 33 Großtransaktionen ein Umsatz von rd. 803 Mio. €, während der Umsatz der Großtransaktionen im 1. Halbjahr 2014 rd. 816 Mio. € betrug (bei 27 Verkäufen).