

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

HESSEN



Immobilienmarktbericht

für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

2016



ISSN 2193-8008

- Herausgeber:** Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
- Anschrift:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main
- Telefon:** +49 (0) 69 212 36781
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: 2015
Redaktionsschluss: 28.04.2016
Redaktionelle Bearbeitung: Frau Leber-Quint, 62.51
Bildnachweis Deckblatt: © Stadtvermessungsamt
- Druck:** Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.
Gebühr: 40 € (ggf. zzgl. Versandkosten)
- Hinweis: Die Gebühr für den Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2017 wird 50 € betragen.
- 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 2015	11
3.2 Allgemeine Hinweise	12
3.3 Umsätze.....	14
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt.....	14
3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien	15
3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien	15
3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien	16
3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien	16
3.3.6 Zwangsversteigerungen	17
3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2016.....	18
3.5 Unbebaute Grundstücke.....	19
3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	19
3.5.2 Werdendes Bauland.....	19
3.5.3 Unbebautes, baureifes Land	19
3.6 Bebaute Wohngrundstücke	20
3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen.....	20
3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime	20
3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser.....	20
3.6.4 Reihenendhäuser	21
3.6.5 Reihenmittelhäuser	22
3.6.6 Geschosswohnungsbau).....	23
3.7 Wohnungs- und Teileigentum.....	24
3.7.1 Verkäufe von Neubaeigentumswohnungen	24
3.7.2 Erstverkäufe von Neubaeigentumswohnungen nach Wohnungsgröße.....	24
3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen	25
3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus	26
3.7.5 Umwandlungen	26
3.7.6 Teileigentum.....	28
3.8 Indices	29
3.8.1 Bodenpreisindices	29
3.8.2 Indices für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften	30
3.8.3 Indices für Mehrfamilienhäuser	31
3.8.4 Indices für Eigentumswohnungen	32
3.9 Wertrelevante Daten.....	34
3.9.1 Bodenrichtwerte	34
3.9.2 Liegenschaftszinssätze	39
3.9.3 Gebädefaktoren.....	45
3.9.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)	47
3.9.5 Sachwertfaktoren	48
3.9.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	52
3.9.7 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte	53
3.9.8 Nettoanfangsrenditen	57
3.9.9 Büromieten 2015.....	59

4	Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz.....	60
4.1	Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke	60
4.1.1	Bodenrichtwerte.....	60
4.1.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	61
4.1.3	Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke	61
4.1.4	Geschäftsgrundstücke – Büronutzung	61
4.1.5	Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung	61
4.1.6	Erschließungskosten	61
4.2	Vergleichswertverfahren	62
4.2.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	62
4.2.2	Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen	67
4.2.3	Vergleichspreise Teileigentum	70
4.3	Faktoren für das Ertragswertverfahren.....	73
4.3.1	Mieten.....	73
4.3.2	Bewirtschaftungskosten	73
4.3.3	Liegenschaftszinssätze	75
4.4	Faktoren für das Sachwertverfahren	78
4.4.1	Wertzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die nicht über Vergleichsfaktoren abgedeckt sind	78
5	Weitere Veröffentlichungen und Produkte	79
5.1	Publikation: 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main	79
5.2	Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2016.....	79
5.3	Bodenrichtwerte.....	79
5.4	Verkehrswertgutachten.....	80
5.5	Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz	80
5.6	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	80
6	Kontakt	82
	Geo-Service-Center des Stadtvermessungsamtes.....	82
	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main.....	82

Das Abkürzungsverzeichnis finden Sie am Ende des Berichts auf Seite 81.

Nachfrage nach Immobilien ungebrochen

Vorwort

Die Nachfrage nach Immobilien in Frankfurt war auch im Jahre 2015 ungebrochen. Die Kauflust konzentrierte sich nicht nur auf den Wohnungsmarkt, sondern auch auf die Marktsegmente Büro, Einzelhandel und Hotel. Sowohl Kleinanleger wie auch Großinvestoren sehen in dem Erwerb von Immobilien eine relativ sichere Anlageform und eine Rendite, die erheblich über der allgemeinen Kapitalverzinsung liegt. Vor allem im gewerblichen Sektor nehmen die Halteperioden von Immobilien ab, so dass Immobilien innerhalb von 10 Jahren mehrmals zum Verkauf kommen. Zumindest bezüglich der Eigentümerfluktuation der Immobilien ist eine gewisse Parallelität zu dem Verkaufsverhalten vor der Immobilienkrise zu erkennen. Die Hauptgefahr für eine Immobilienblase liegt allerdings in der nicht vorhersehbaren mittelfristigen Kredit- und Sparzinsentwicklung. Sollten die Kreditzinsen kurzfristig wieder auf 5 % ansteigen, was lediglich einer durchschnittlichen Zinshöhe der letzten 20 Jahre entspricht, so wird die Finanzierbarkeit vieler Immobilien erschwert. Diese Entwicklung würde entsprechend auch zu einem Preisrückgang führen.

In den letzten zwei Jahren haben sich Wohnhochhäuser als neue Wohnform auf dem Frankfurt Immobilienmarkt etabliert. Diese Wohnungen werden sowohl zur Eigennutzung wie auch als Kapitalanlage erworben. Vor 10 Jahren war es noch relativ problembehaftet eine entsprechende Nachfrage nach Wohnhochhäusern zu generieren. Kurzfristig dürften in Frankfurt über 3000 Wohneinheiten in Wohnhochhäusern auf dem Immobilienmarkt angeboten und vermarktet werden. Es zeigt sich ein erheblicher Preisunterschied zwischen den Wohnungen in den unteren Ebenen und den Wohnungen in höheren Geschossen mit sehr guter Aussichtslage. Obwohl der Markt von hochpreisigen Wohnungen in Frankfurt zwar die höchsten Steigerungsraten aufweist, ist dennoch zu berücksichtigen, dass dieser Teilmarkt am Gesamtwohnungseigentumsmarkt mit lediglich 5% nur einen geringen Anteil ausmacht. Es kann nicht garantiert werden, dass die meisten Wohnhochhäuser zu Durchschnittspreisen von über 7000 €/m² platziert werden können.

In Zeiten stark steigender Preise müssen die Anforderungen an die Ermittlung von Vergleichswerten wesentlich erhöht werden. Wenn ein Marktbericht Ende April erscheint und die Liegenschaftszinsermittlung aus Vergleichspreisen von 2015 durch Mittelwertbildung erfolgte, so ist der im Marktbericht enthaltene Liegenschaftszins zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bereits durchschnittlich 10 Monat alt. Sowohl die wertrelevanten Daten, wie auch herangezogene Vergleichspreise sind auf jeden Fall konjunkturell auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Dies ist durch eine Regressionsanalyse der Vergleichspreise oder durch die Anwendung von Indizes möglich.

Die 2015 in Kraft getretene Ertragswertrichtlinie wird nahezu in allen Bundesländern ab 1.1.2016 angehalten. Leider wurden von verschiedenen Städten und Ländern von der Ertragswertrichtlinie abweichende Modelle entwickelt. Hiermit wird dem Ziel der neuen Wertermittlungsrichtlinien (VW-RL, SW-RL, EW-RL), den Binnenmarkt Deutschland nach einheitlichen Normen abzubilden, nicht entsprochen. - Die Harmonisierung der Ermittlung der wertrelevanten Daten ist eine der dringendsten Aufgaben, die die Gutachterausschüsse in den kommenden Jahren zu verfolgen haben. Sollte dies nicht gelingen, kann die Sinnhaftigkeit der neuen Wertermittlungsrichtlinien in Frage gestellt werden. Das Einführen von abweichenden Modellen ist durchaus in vielen Fällen fachlich begründbar. - Die strikte Anwendung der Sachwert und Ertragswertrichtlinie führen in den hochpreisigen Metropolen zu sehr hohen Sachwertfaktoren (z.T. über 4,0) und zu sehr niedrigen, in Einzelfällen sogar negativen, Liegenschaftszinssätzen. Hierdurch werden das Sachwert- bzw. Ertragswertverfahren in ihrer Praxistauglichkeit stark eingeschränkt. Die Gutachterausschüsse in den hochpreisigen Regionen müssen sich fragen, ob nicht ergänzend zu den neuen Richtlinien gewisse **einheitliche** Sonderregeln eingeführt werden sollten. Hierdurch wäre zum einen eine generelle Anwendung der Richtlinien möglich, zum andern könnten aber durch einheitliche Abweichungen auch ungewöhnlich hohe Preissegmente mit marktkonformen wertrelevanten Daten ermittelt werden.

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 716.300 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.	716.277 ¹ (08/2014)
Erwerbstätige	3,0 Mio.	651.800 (08/2014)
Arbeitslosenquote		7,5 % (08/2014)
Unternehmen (IHK-Mitglieder)	407.000	63.644 (Anfang 2015)
Gemeinden	468	
Wirtschaftliche Vereinigungen		1.000 (08/2014)
Bruttoinlandsprodukt (BIP)	216,5 Mrd. € (2012)	55,0 Mrd. € (2012)
BIP pro Erwerbstätigen	72.500 € (2012)	84.400 € (2012)
Kaufkraft pro Einwohner		24.920 € (GfK Kaufkraft Dtl. 2014)
Kaufkraftkennziffer (D = 100)		115,1 (2015)
POS-Umsatz-Index (pro Einw.)		126,0 ³ (2015)
Einzelhandelszentralität		113,2 ³ (2015)
Pendler		336.622 (2013)
Gewerbesteuerhebesatz		460 (2015)
Grundsteuer B - Hebesatz		500 (2015)
	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 2015	61,0 Mio.
Flugbewegungen 2015	468.153
Zielorte Sommerflugplan 2015	297 ⁵



Abb. 2: Frankfurter Flughafen⁶

• Frankfurter Hauptbahnhof⁷

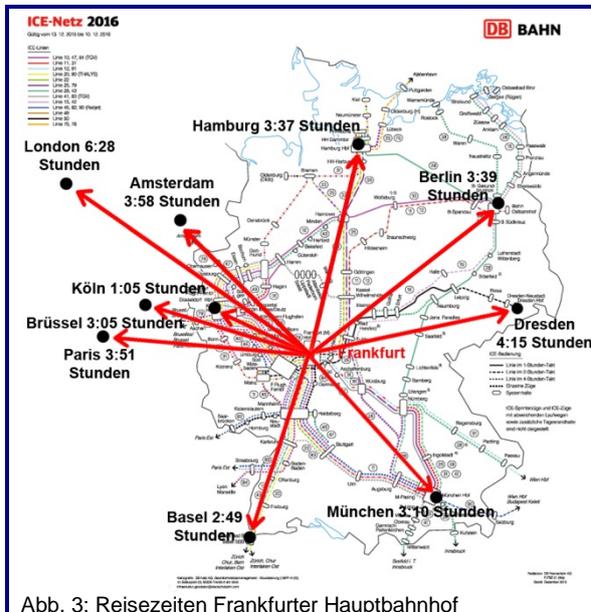


Abb. 3: Reisezeiten Frankfurter Hauptbahnhof

Passagiere werktags	350.000
Züge	1.800 pro Werktag
Gleise	25
Reisezeiten nach	
Amsterdam	3:58 Std.
Basel	2:49 Std.
Brüssel	3:05 Std.
Berlin	3:39 Std.
Dresden	4:15 Std.
Hamburg	3:37 Std.
Köln	1:05 Std.
London	6:28 Std.
München	3:10 Std.
Paris	3:51 Std.

• Frankfurter Hafen⁸

Verkehrs- und Umschlagsleistung 2014	
Hafen- und Industriefläche	140 ha
Güterumschlag Schiff	2,9 Mio. t
Anzahl Schiffe	2.120

• Messe Frankfurt⁹

Grundfläche	592.127 m ²
Hallenfläche	366.637 m ²
Zahl der Messen	46
Besucher im Inland	2,3 Mio.

• Tourismus¹⁰

Beherbergungsbetriebe	265
Betten	45.333
Gäste	5,1 Mio.
Durchschnittliche Verweildauer	1,7 Tage
Übernachtungen	8,7 Mio.
Bettenauslastung	52 % ¹¹

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

⁵ <http://www.fraport.de/zahlendatenfakten/>

⁶ 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_2014_aktuell.pdf

⁹ http://www.messefrankfurt.com/frankfurt/de/messe/unternehmensprofil/zahlen_daten.html (vorläufige Zahlen 2015)

¹⁰ http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3834&_ffmparf_id_inhalt=7528 (Datenstand 2015)

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

• **Erziehung und Bildung**¹²

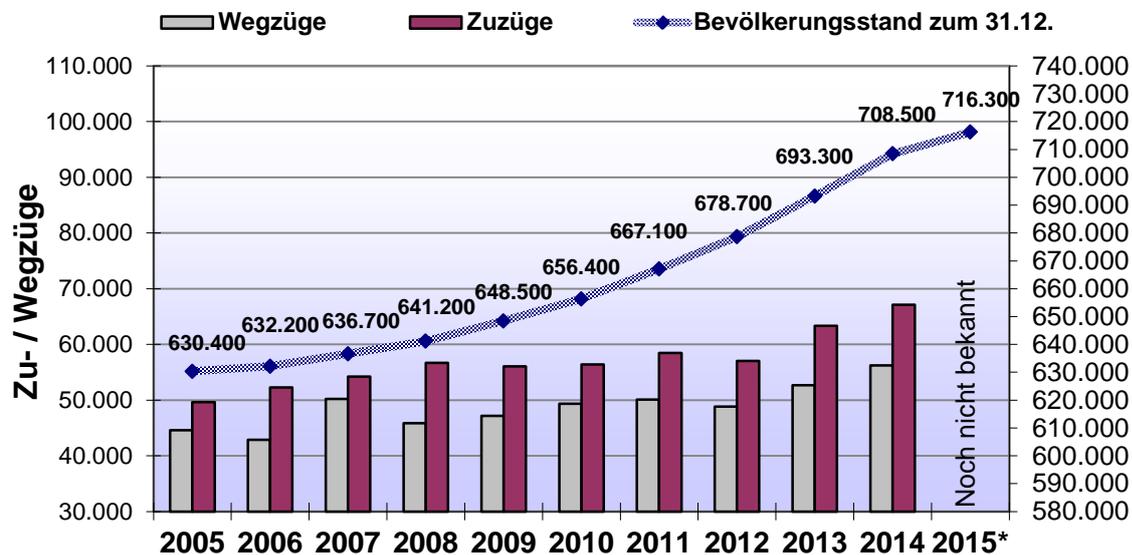
Universitäten und Fachhochschulen	
- Frankfurt am Main ¹⁴	17
- Region Rhein-Main ¹⁵	37
Studierende Frankfurt (WS 2014/2015)	
Johann Wolfgang-Goethe-Universität	46.174
Fachhochschule	12.473
Studierende Region Rhein-Main	224.825

• **Kultur- und Freizeit**¹³

	Besucher
Alte Oper	445.931
Oper	214.758
Schauspiel	180.589
Senckenberg Naturmuseum	322.618
Stadtbücherei	1.476.641
Palmengarten	672.886
Zoologischer Garten	866.661

• **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 31.12.2015 beträgt 716.300 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.



*Bevölkerungsstand 2015 zum 30.06.2015

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M. 2005 – 2015¹⁶

¹² http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3945&ffmparf_id_inhalt=7525, (Datenstand: 2014)

http://www.frankfurt-main.ihk.de/images/broschueren/FRM_zahlen2016_deutsch.pdf

¹³ http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2811&ffmparf_id_inhalt=7530 (Datenstand: 2014)

¹⁴ <http://www.studis-online.de/StudInfo/database.php?what=Frankfurt+am+Main>

¹⁵ <http://www.wissensportal-frankfurtrheinmain.de/Wissensatlas/FrankfurtRheinMain-im-%C3%9Cberblick>

¹⁶ eigene Darstellung (Basis: Stat. Jahrbuch Frankfurt 2014 und Informationen vom Bürgeramt, Statistik und Wahlen) [http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2811&ffmparf_id_eltern\]=2811](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2811&ffmparf_id_eltern]=2811)

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 2015 sowie im ersten Quartal 2016. 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. 60).

2.3 Benachbarte Gutachterausschüsse

Bad Homburg (Stadt)	Bahnhofstraße 16 - 18 61343 Bad Homburg v. d. Höhe Tel.: (06172) 100-1500 Fax: (06172) 100-1162 E-Mail: michael.stauder@bad-homburg.de
Hochtaunuskreis Main-Taunus-Kreis	Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Berner Straße 11 65552 Limburg a. d. Lahn Tel.: (06431) 9105-6843 Fax: (0611) 327 605 640 E-Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbq.hessen.de
Main-Kinzig-Kreis Wetteraukreis	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (06042) 9612-0 Fax: (0611) 327 605 111 E-Mail: GS-GAA-AfB-BD@hvbq.hessen.de
Oberursel (Stadt)	Rathausplatz 1 61440 Oberursel Tel.: (06171) 502-417 oder -445 Fax: (06171) 502-118 E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de
Offenbach (Stadt)	Berliner Str. 60 63065 Offenbach am Main 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: GS-GAA-AfB-HP@hvbq.hessen.de

Stand: August 2015

3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen -

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2015

Der Frankfurter Immobilienmarkt zeigte 2015 wie auch im Vorjahr erhebliche Umsatz- und Preissteigerungen. Auch aufgrund der extrem niedrigen Finanzierungskosten und der fehlenden lukrativen Alternativenanlagenformen ist die Nachfrage nach Immobilien ungebrochen. Die Renditeerwartungen der Käufer sind aufgrund der allgemein niedrigen Kapitalverzinsung weiterhin gesunken.

Der Nachfrage nach Wohnimmobilien steht in Frankfurt am Main kein Angebot im ausreichenden Maße gegenüber. Da kurzfristig keine neuen Wohnbaugebiete zur Verfügung stehen, wird dem Nachfragedruck dahingehend Rechnung getragen, dass ehemals gewerblich genutzte Flächen umstrukturiert werden und auch das Marktsegment „Wohnhochhäuser“ erheblich an Bedeutung gewinnt. In früheren Jahren waren Hochhauswohnungen oft verpönt, weil in Großanlagen häufig Mieterprobleme auftraten. Derzeit sind die Wohnungen in Hochhäusern voll im Trend. In den unteren Stockwerken werden in Frankfurt durchaus übliche Preise für Neubauwohnungen bezahlt. Die höchsten Preise werden in den obersten Stockwerken erzielt - je höher desto teurer. Derzeit sind ca. 15 Wohnhochhäuser im Bau oder in der Planung. In diesen Wohnhochhäusern dürften ca. 3.000 Wohneinheiten angeboten werden. Hierbei stellt sich allerdings die Frage, ob dieses große Angebot in dieser Wohnform zu den erhofften Kaufpreisen vom Frankfurter Immobilienmarkt aufgenommen wird.

Die im Kapitel 3.9.1.3.1 (S. 35) aufgeführten Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau resultieren aus Kaufpreisen für den Mehrfamilienhausbau mit WGFZ-Werten zumeist zwischen 0,7 und 3,0. Die sich hieraus ergebenden Umrechnungskoeffizienten zeigen ein Steigungsverhalten bis zu einer WGFZ von ca. 4,5. Dass mit zunehmender WGFZ der Bodenwert nicht beliebig steigt, ist sachgerecht, da die Baukosten steigen und die Quadratmetererlöse abnehmen. Diese Abhängigkeit wird bei den Wohnhochhäusern derzeit nicht beobachtet. Für WGFZ-Werte von z. B. über 5,0 erscheint es sinnvoll, pro Quadratmeter genehmigter oberirdischer BGF einen entsprechenden Bodenwertanteil zu ermitteln. Der Bodenwert pro Quadratmeter BGF nimmt zwar bei größerer Baumasse ab, dennoch verbleibt der Effekt, je höher das Gebäude desto höher der Bodenwert.

Die höchsten Kaufpreise von Wohneigentum werden bei Flächen erzielt, die nicht unbegrenzt vermehrbar sind: Wohnen am Fluss oder am Hang, Wohnen im Stilaltbau, Wohnen mit optimaler Verkehrsanbindung sowie Wohnen mit unverbaubarer Aussicht (Hochhaus). Die Gefahr einer Immobilienblase ist mittelfristig durchaus gegeben, insbesondere, falls sich die Kapital- und Kreditzinsen erheblich erhöhen. Die Gefahr, dass die dann erhöhten Kreditzinsen nicht mehr bedient werden können, ist vor allem dann hoch, wenn der Kaufpreis mit einem geringen Eigenkapitalanteil finanziert wurde und die Zinsfestschreibung nicht langfristig vereinbart wurde.

Bei einer Umstrukturierung von Flächen sowie einer Veränderung des Planungsrechtes verlangt die Stadt Frankfurt am Main einen infrastrukturellen Ausgleich sowie die Umsetzung eines ca. 30%igen Anteils von öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

Die Ausweisung von Milieuschutzgebieten zeigt bisher noch keine nachweisbaren Auswirkungen auf die Umsatz- und Preisentwicklung. Gleiches gilt für die eingeführte „Mietpreisbremse“.

Der Anlagedruck auch bei gewerblichen Liegenschaften ist sehr hoch, so dass auch hier sehr hohe Umsatzzahlen bei oft sinkender Rendite zu verzeichnen sind.

3.2 Allgemeine Hinweise

Grundlage für diesen Bericht sind die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Daten über alle Verkäufe, die im Bereich der Stadt Frankfurt am Main getätigt wurden. Die Zahlen sind i. d. R. unter Zuhilfenahme statistischer Methoden ausgewertet worden. Daher liefern die Daten im Immobilienmarktbericht einen generalisierten charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Wertverhältnisse.

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

Bei der Beurteilung der Aussagekraft der aufgeführten Daten ist der Stichprobenumfang zu beachten. 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.

Die bewertungsrelevanten Grundstücksmarktdaten (Kapitel 3.9, ab S.34) 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. 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, S. 14) 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 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. Seit 2006 werden zudem zwei separate Einheiten erfasst, wenn zwei Objekte mit einzeln ausgewiesenen Kaufpreisen in einem Vertrag verkauft werden. Unter der Zahl der Verträge ist daher seit 2006 nicht die Zahl der tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträge zu verstehen, sondern die Zahl der veräußerten Objekte. 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 im Wohnungsbau 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.

Die starke Preissteigerung des Bodens und die Abschaffung der Regionalfaktoren haben dazu geführt, dass das von der Finanzverwaltung angewandte Verfahren zur Aufteilung des Kaufpreises in den Boden- und den Gebäudewert zu nicht angemessenen Ergebnissen führt. Einem marktangepassten Boden(richt)wert wird ein theoretischer bundesweit einheitlicher Herstellungswert gegenübergestellt. Es stellen sich mehrere Fragen:

- Sollte in den hochpreisigen Gebieten nicht wieder ein Regionalfaktor eingeführt werden?
- Sollte bei Mietobjekten zur Boden- und Gebäudewertaufteilung nicht das Ertragswertverfahren angewandt werden, zumal die Verkehrswertermittlung für diese Objekte ebenfalls im Ertragswertverfahren erfolgt?
- Sollte die NHK auch für Objekte herangezogen werden, bei denen die energetische Ausstattung nicht preisbestimmend ist (Stilaltbauten)?
- Der Bodenrichtwert gilt für Liegenschaften, als wäre das Grundstück unbebaut. Die meisten Grundstücke im Geschosswohnungsbau werden für die Errichtung von Wohnungseigentum erworben. Die Vermietung erfolgt in diesem Fall zu Neubauerstbezugsmietern. Falls das bestehende alte Gebäude diese Erträge nicht erwirtschaften kann, ist dann trotzdem der Bodenrichtwert ohne Abzüge in Ansatz zu bringen? Die tatsächlichen Erträge müssen doch auch den Ertrag des Bodenwertes gewährleisten?

Diese Abschreibungsfragen werden in den kommenden Jahren die bisherigen Bewertungsansätze in Frage stellen.

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. 34).

Die bewertungsrelevanten Grundstücksmarktdaten (Kapitel 3.9, ab S. 34) 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

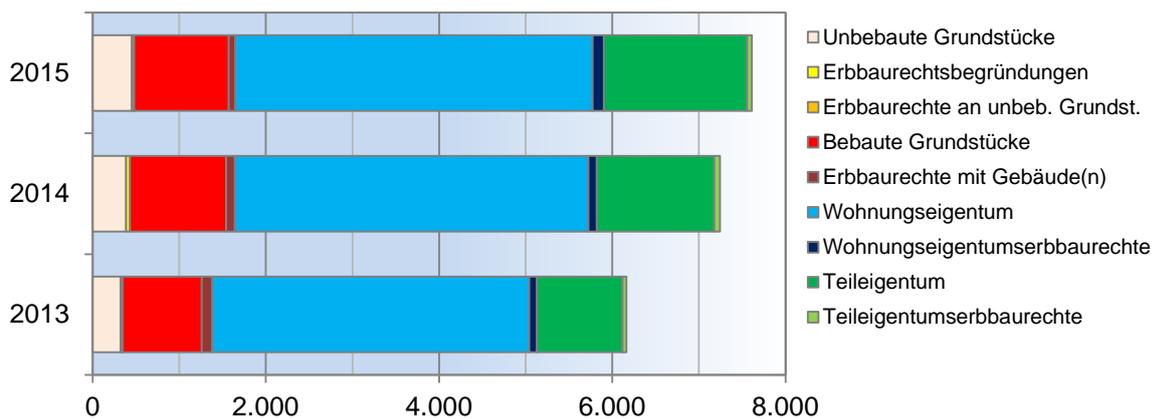
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Unbebaute Grundstücke	323	387	453	452,5	433,0	728,6	70,3	89,2	104,7
Erbbaurechtsbegründungen	18	44	25	0,0	0,1	0,0	3,3	6,2	2,1
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	4	0	2	0,8	0,0	5,2	0,5	0,0	0,9
Bebaute Grundstücke	916	1.110	1.091	2.450,7	4.110,4	3.835,1	102,2	105,7	107,1
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	121	102	73	132,3	35,0	87,5	15,0	8,9	6,7
Wohnungseigentum	3.657	4.082	4.129	1.074,8	1.291,5	1.403,3	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	91	94	129	22,6	27,7	51,5	-*	-*	-*
Teileigentum	987	1.359	1.654	35,0	69,6	58,1	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	47	66	57	50,6	2,1	1,0	-*	-*	-*
Insgesamt	6.164	7.244	7.613	4.219,3	5.969,4	6.170,4	191,3	210,0	221,4

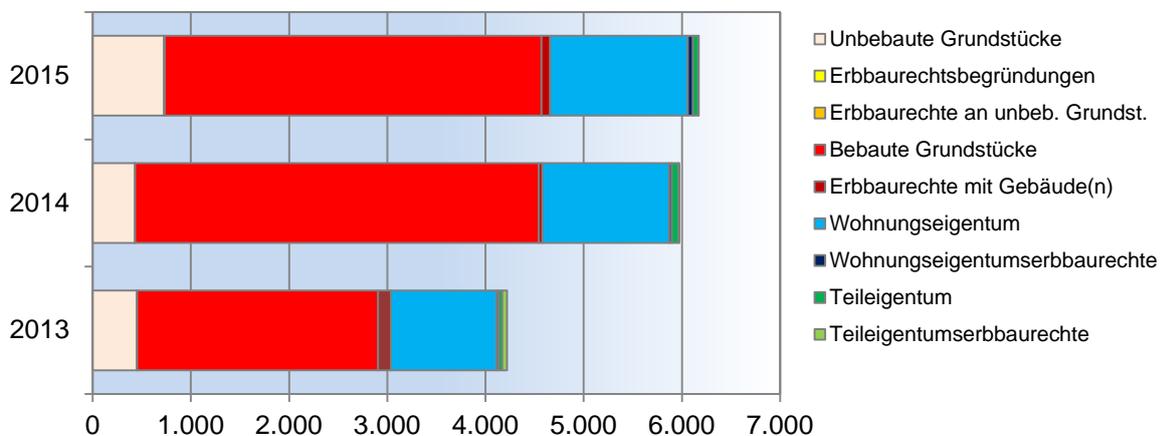
* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

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

Anzahl Verträge



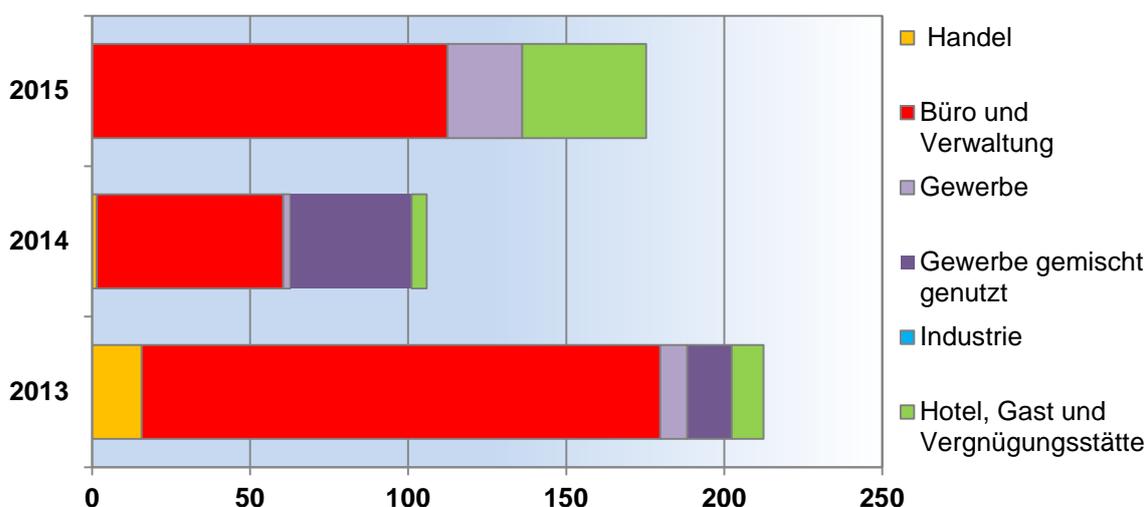
Umsatz [Mio. €]



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

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Handel	1	2	0	15,7	1,4	0,0	0,3	0,2	0,0
Büro und Verwaltung	15	9	14	164,1	59,0	112,5	5,6	6,1	8,2
Gewerbe	6	6	14	8,5	2,2	23,6	4,0	1,1	10,8
Gewerbe gemischt genutzt	4	3	0	14,1	38,4	0,0	0,6	7,4	0,0
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	2	2	3	10,0	4,8	39,2	0,2	0,7	0,9
Insgesamt	28	22	31	212,5	105,8	175,3	10,6	15,6	19,9

Unbebaute Gewerbegrundstücke – Umsatz [Mio. €]



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

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Einfamilienhausgrundstücke									
- freistehende Gebäude	17	22	19	4,1	7,0	6,8	0,8	1,2	1,3
- Doppelhaushälften	9	20	18	2,2	5,2	12,0	0,4	0,8	1,4
- Reihenendhäuser	1	1	4	0,1	0,2	0,6	0,0	0,0	0,1
- Reihenhäuser	11	12	6	4,8	12,3	3,3	1,2	2,1	0,9
- Sonstige	34	23	26	43,7	9,1	19,9	7,3	1,8	3,4
EFH Insgesamt	72	78	73	54,9	33,8	42,6	9,7	6,0	7,1
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	44	61	53	101,3	184,2	221,5	11,4	15,0	19,3
- Gemischte Nutzung	2	9	15	17,2	46,4	109,4	2,1	5,8	8,1
MFH Insgesamt	46	70	68	118,5	230,7	330,9	15,6	20,8	27,4

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

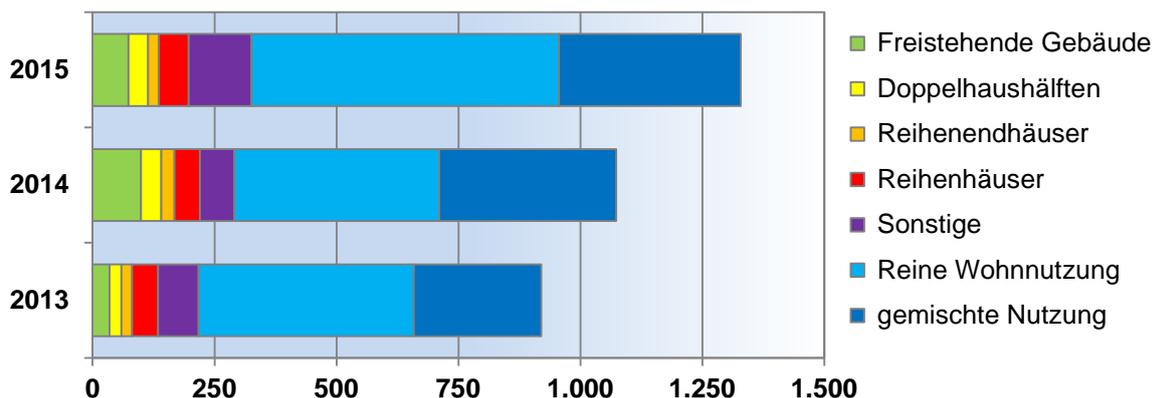
3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Handel	9	4	9	165,8	781,3	58,3	5,3	3,5	2,8
Büro und Verwaltung	54	62	73	1.062,6	1.935,5	2.164,6	17,4	29,1	31,9
Gewerbegrundstücke	31	34	23	152,5	111,8	64,6	35,0	18,4	15,9
Gewerbegrundst. - gemischt genutzt	22	16	12	126,4	60,3	36,7	2,5	1,8	1,5
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	7	15	19	24,0	148,2	182,3	0,8	1,7	4,2
Insgesamt	123	131	136	1.531,2	3.037,1	2.506,5	60,9	54,6	56,3

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

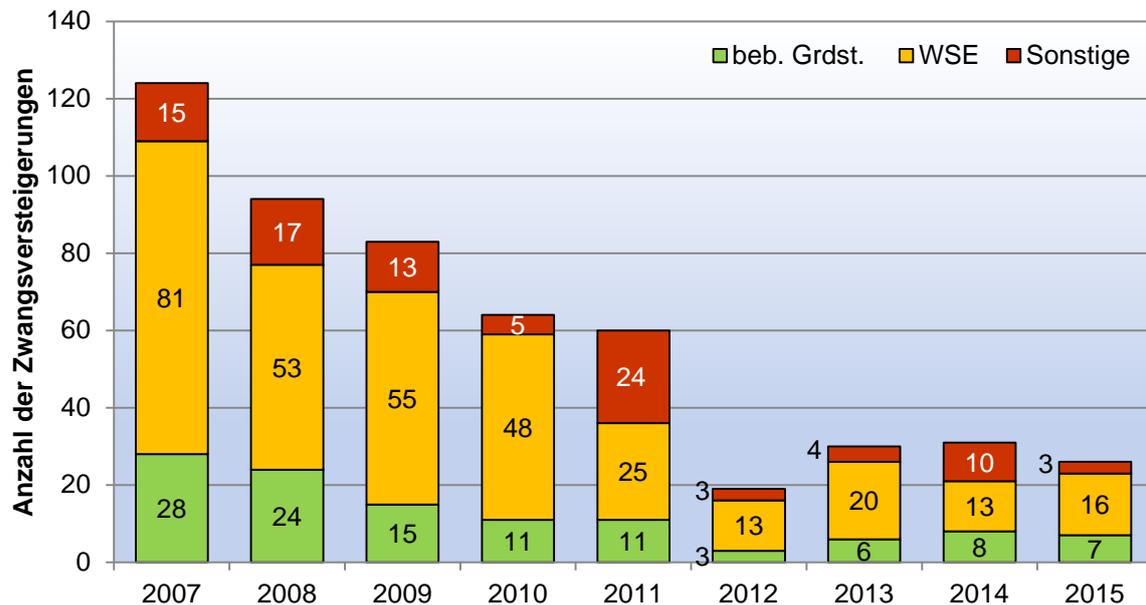
Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Einfamilienhausgrundstücke									
- Freistehende Gebäude	80	122	127	34,7	99,0	73,5	4,8	9,9	7,1
- Doppelhaushälften	60	111	83	24,2	41,8	40,0	1,9	3,7	2,7
- Reihenendhäuser	57	69	59	22,2	27,0	22,0	1,7	1,9	1,6
- Reihenhäuser	163	156	172	52,9	51,8	61,4	3,5	3,1	3,7
- Sonstige	121	139	116	83,2	70,9	128,7	6,9	5,9	8,7
EFH Insgesamt	481	597	557	217,2	290,6	325,6	18,8	24,5	23,9
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	211	276	282	441,1	420,0	630,1	15,6	17,7	18,0
- Gemischte Nutzung	101	105	115	261,2	362,7	372,7	6,9	8,9	8,8
MFH Insgesamt	312	381	397	702,3	782,7	1.002,7	22,5	26,6	26,7

Bebaute Wohnimmobilien – Umsatz [Mio. €]



3.3.6 Zwangsversteigerungen (Zwangsversteigerungen, 100%-Stichprobe)

Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2007 bis 2015



Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hatte 2013 (30 Objekte) und 2014 (31 Objekte) erstmals seit 2006 wieder zugenommen, blieb jedoch auf einem sehr niedrigen Niveau. 2015 blieben die Zwangsversteigerungen mit 26 versteigerten Objekten rd. 16 % unter dem Niveau der beiden Vorjahre.

Die Zahl versteigert Eigentumswohnungen sank in den letzten Jahren von über 130 Objekten (2006) auf den bisherigen Tiefstwert von 13 versteigerten Wohnungen in den Jahren 2012 und 2014. Auch 2015 wechselten nur 16 Wohnungen auf dem Weg der Zwangsversteigerung ihren Besitzer.

2015 kamen 7 Objekte aus dem Segment „bebaute Grundstücke“ unter den Hammer. Es handelte sich dabei überwiegend um Eigenheime sowie um eine Büroimmobilie und ein Mehrfamilienhausobjekt.

Den meisten Immobilienbesitzern gelingt es, ihr Haus oder ihre Wohnung vor einer Notveräußerung zu schützen und eine Zwangsversteigerung abzuwenden. Dies 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.

Falls das Zinsniveau in den nächsten Jahren wieder ansteigt, wird dies auch zur Erhöhung der Versteigerungszahlen führen.

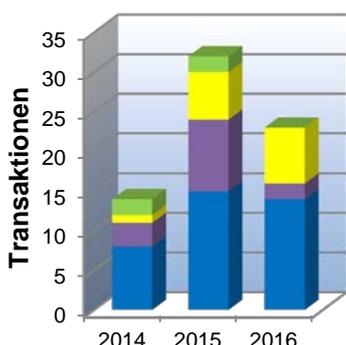
3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2016 (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Im 1. Quartal 2016 sind die Umsätze im gewerblichen Bereich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 52% gesunken, die Transaktionszahlen um rd. 28 %. Die Ursache für den gesunkenen Umsatz liegt im Fehlen hochpreisiger Verkäufe bei Büroimmobilien: Trotz nahezu gleicher Verkaufszahlen wie im Vorjahr liegt der Umsatz im 1. Quartal 2016 rd. 55 % unter dem Umsatz im Vorjahreszeitraum.

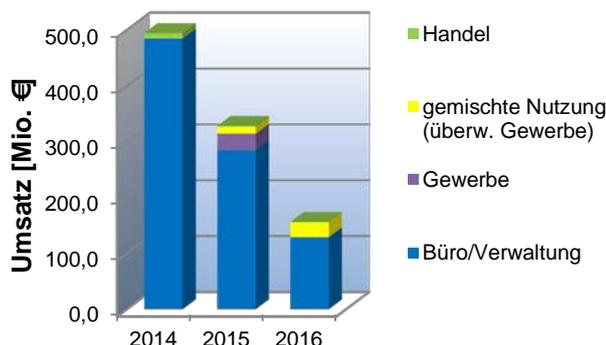
Im Bereich der bebauten Wohnimmobilien nahmen die Verkaufszahlen gegenüber 2015 um rd. 26 % ab, der Umsatz um rd. 31 %.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jeweils 1. Quartal)

Anzahl Verträge



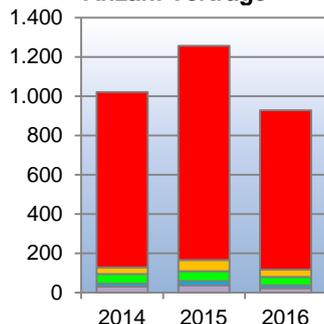
Umsatz [Mio. €]



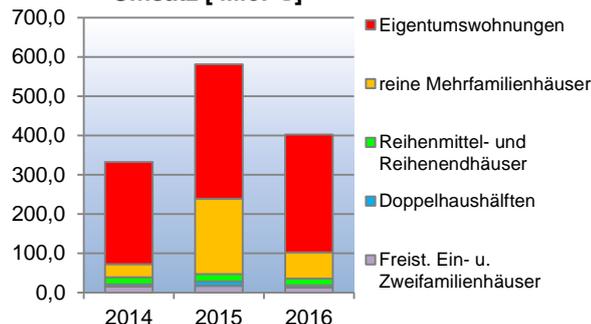
	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Büro/Verwaltung	8	15	14	484,8	284,5	128,0
Gewerbe	3	9	2	0,6	29,6	0,9
Gemischte Nutzung (überw. Gewerbe)	1	6	7	1,2	12,7	27,3
Handel	2	2	0	7,9	1,5	0,0
Gesamtsumme	14	32	23	494,5	328,3	156,2

Bebaute Wohnimmobilien (jeweils 1. Quartal)

Anzahl Verträge



Umsatz [Mio. €]



	Anzahl Verträge			Umsatz [Mio. €]		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser	31	37	22	15,6	17,2	12,5
Doppelhaushälften	15	21	15	5,2	11,4	5,7
Reihenmittel- u. Reihenendhäuser	48	51	43	18,2	18,7	17,7
reine Mehrfamilienhäuser	35	57	37	33,6	191,3	66,1
Eigentumswohnungen	892	1.091	811	260	343	300
Insgesamt	1.021	1.257	928	332,8	581,2	402,1

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)

	2013				2014				2015			
	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	18	8,00	3,50	16,10	31	6,80	1,80	13,30	30	8,10	5,00	12,00
Klein- und Freizeitgärten	66	21,80	6,40	40,00	70	23,70	7,00	44,80	97	24,90	2,90	53,90

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)

	2013				2014				2015			
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Bauerwartungsland	0	-	-	-	2	..	..	..	3	100	40	150
Rohbauland	10	230	90	380	8	130	40	220	6	180	30	390

3.5.3 Unbebautes, baureifes Land

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

	2013				2014				2015			
	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	32	480	290	670	48	600	380	910	46	600	420	800
Gewerbe	6	400	190	820	4	210	140	300	7	290	160	720
Mehrfamilienhäuser	26	810	230	2.030	36	730	240	1.800	27	860	240	2.260
Wohnen (gemischt genutzt)	2	..	..	..	5	630	380	950	9	830	170	2.360
Büro u. Verwaltung	6	780	80	1.920	4	420	320	560	6	380	150	720

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

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

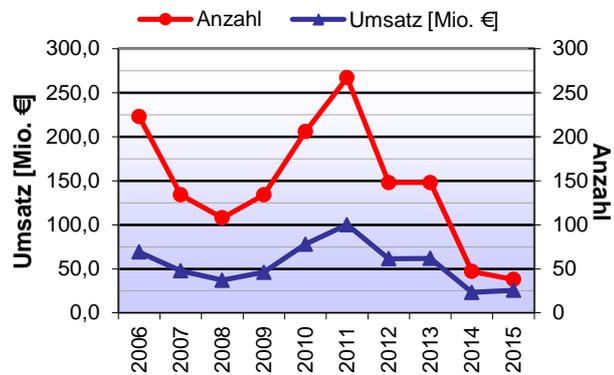
3.6 Bebaute Wohngrundstücke

3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen

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

Jahr	Anzahl	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [m ²]	Ø Grundstücksgröße (m ²)*
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	23,3	12.712	272
2015	38	26,8	11.717	294

*nur geeignete KV



3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime

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

In Kalbach wurden im vergangenen Jahr 23 Neubau-Eigenheime veräußert. Das entsprach rd. 62 % der 37 insgesamt verkauften Objekte. Die Preise lagen zwischen 695.000 bis 982.000 €, der mittlere Preis betrug rd. 797.000 €. Da 2015 die meisten Verkäufe aus mittleren und gehobenen Lagen stammen, hat sich der mittlere Preis im Vergleich zu 2014 (rd. 392.000 €, größtenteils Verkäufe in einfachen Lagen) mehr als verdoppelt.

In Harheim (6 Verkäufe) wurden im Mittel rd. 590.000 € (508.000 bis 662.000 €) für ein neues Eigenheim bezahlt, rd. 8 % mehr als 2014 (544.690 €). In Nieder-Eschbach kamen 5 Neubau-Eigenheime zum Verkauf, für die im Mittel rd. 415.000 € (396.000 bis 427.000 €) gezahlt wurde.

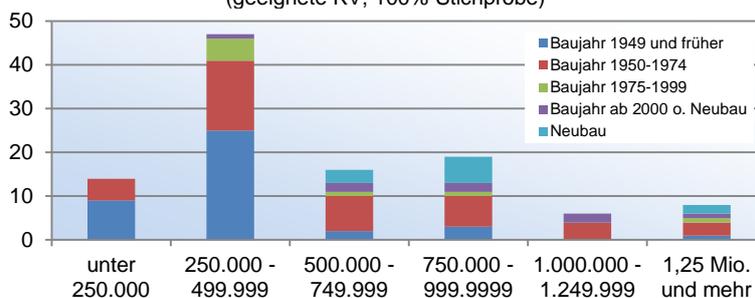
2015 wurden zudem 5 Erbbaurechte an mit Neubaeigenheimen bebauten Grundstücken erworben und 5 Erbbaurechte an unbebauten Erbbaugrundstücken begründet.

3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

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

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2015 in sehr guten und gehobenen Lagen (Lage 1 und 2, Lagebeschreibung s. unter 3.9.1, Seite 34) je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 846.000 € erzielt (38 Verkäufe von rd. 66.800 bis rd. 2,2 Mio. €; 2014: 38 Verkäufe, von rd. 200.000 bis rd. 1,4 Mio. €, Ø 720.000 €). In mittleren bis sehr einfachen Lagen (Lage 3-5, Lagebeschreibung s. unter 3.9.1, Seite 34) wurden 66 Objekte veräußert, die Preise schwankten zwischen rd. 65.000 € und 790.000 € und lagen im Durchschnitt bei rd. 377.000 € (2014: 48 Transaktionen, rd. 95.000 bis 885.000 €, Ø 405.000 €).

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



Neubauten erzielten 2015 ausschließlich Preise über 500.000 € und wurden überwiegend in gehobenen Lagen verkauft. Einfamilienhäuser zu Preisen unter 500.000 € stammen zumeist aus den Baujahresklassen „vor 1950“ und „1950-1974“ und wurden mehrheitlich in mittleren und einfachen Lagen verkauft.

3.6.4 Reihenendhäuser

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

3.6.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

Die Verkäufe von Reihenendhäusern in sehr guten Lagen sind 2015 gesunken. Es wurden lediglich 3 Transaktionen (2014: 5) beurkundet. Der Durchschnittspreis lag bei rd. 755.000 € und damit deutlich über dem mittleren Preis 2014 (550.000 €). Die Preise schwankten zwischen 542.000 € und 1,1 Mio. € und stammten aus den Baujahresklassen „vor 1950“ und „1975-1999“ (Vorjahr: 280.000 bis 703.000 €, alle Baujahresklassen außer Neubauten).

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

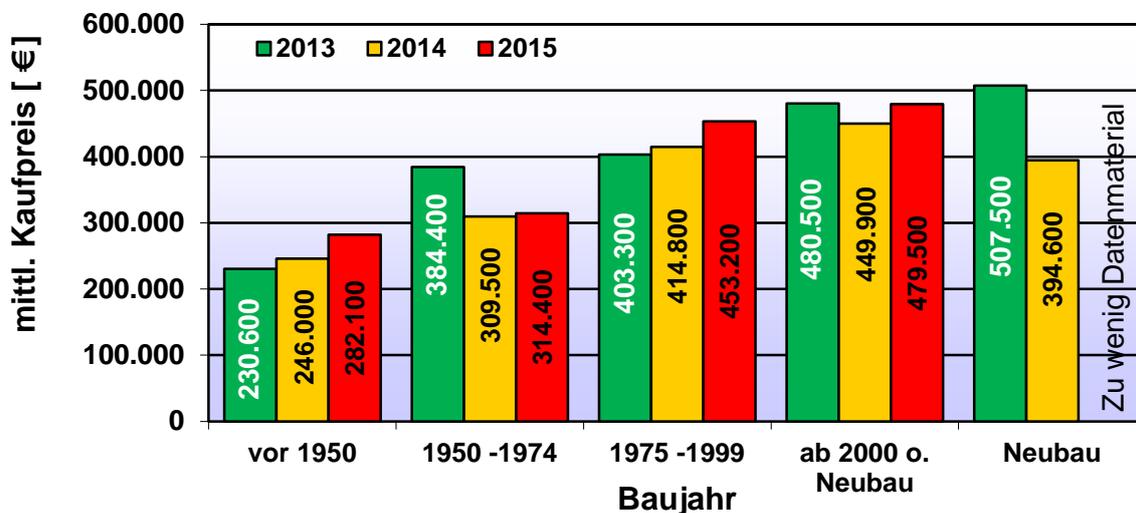
Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Alle Baujahre				
2013	31	416.100	225.000	610.000
2014	43	369.500	150.000	688.200
2015	34	356.900	170.000	600.000
Baujahr vor 1950				
2013	5	230.600	175.000	299.000
2014	5	246.000	170.000	375.000
2015	7	282.100	170.000	435.000
Baujahr 1950 - 1974				
2013	9	384.400	315.000	545.000
2014	13	309.500	235.500	421.000
2015	13	314.400	190.000	560.000
Baujahr 1975 - 1999				
2013	6	403.300	280.000	550.000
2014	5	414.800	339.500	530.000
2015	8	453.200	295.000	600.000
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten				
2013	7	480.500	300.000	700.000
2014	8	449.900	370.000	637.500
2015	4	479.500	320.000	612.300
Neubauten				
2013	7	507.500	419.900	569.400
2014	9	394.600	374.900	426.500
2015	2	..	..	..

Die Zahl der Transaktionen von Reihenendhäusern in gehobenen bis sehr einfachen Lagen nahm 2015 gegenüber dem Vorjahr um rd. 21 % ab und lag auf dem Niveau von 2013.

Rd. 65 % aller 2015 veräußerten Reihenendhäuser stammen aus mittleren Lagen (2014: rd. 69 %). Der Anteil von Verkäufen in gehobener Lage war mit rd. 32 % deutlich höher als im Vorjahr (rd. 13%) und in einfachen und sehr einfachen Lagen mit rd. 3 % der Verkäufe deutlich niedriger als 2014 (rd. 18 %).

Häuser der Baujahresklasse „vor 1950“ verzeichneten Preissteigerungen von rd. 15 %. In der Baujahresklasse „1950-1974“ stiegen die Preise rd. 2 %, für Objekte der Baujahre „1975-1999“ wurde rd. 10 % mehr gezahlt. Bei Reihenendhäusern der Baujahre „ab 2000 ohne Neubauten“ war im Vergleich zu 2013 ein Preisanstieg von rd. 7 % zu verzeichnen.

Bei den Neubau-Reihenhäusern sind die Verkaufszahlen stark zurückgegangen. Hier zeigt sich, dass verstärkt auf Individualität gesetzt wird. Zudem ist festzustellen, dass auf dem Markt kaum Objekte verfügbar sind, da die Neubaugebiete, in denen in den letzten Jahren Reihenendhäuser verkauft wurden, langsam „zulaufen“.



3.6.5 Reihemittelhäuser

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

3.6.5.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

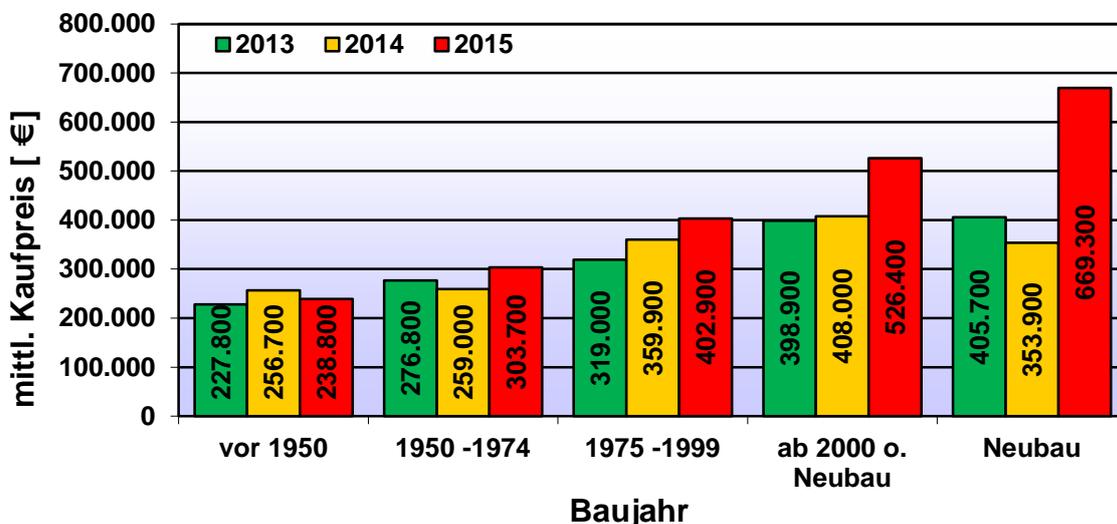
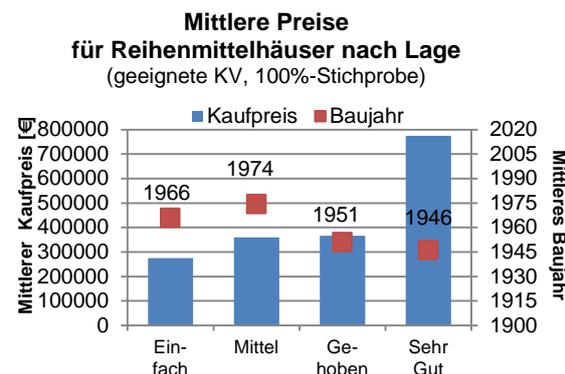
Im Jahr 2015 wurden 5 Reihemittelhäuser in sehr guter Lage verkauft. Der Durchschnittspreis liegt bei rd. 775.000 € (310.000 bis 1,5 Mio. €) und damit rd. 90 % über dem Vorjahresniveau (9 Verkäufe, 285.000 bis 590.000 €, durchschnittlich rd. 410.000 €). Während 2014 beinahe die Hälfte der veräußerten Objekte in Sachsenhausen lag, wurden 2015 in diesem Ortsteil keine Reihemittelhäuser in sehr guter Lage verkauft.

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

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Alle Baujahre				
2013	109	310.700	149.000	479.000
2014	106	323.000	170.000	475.000
2015	123	329.500	118.000	600.000
Baujahr vor 1950				
2013	27	227.800	100.000	340.000
2014	24	256.700	170.000	342.500
2015	33	238.800	118.000	350.000
Baujahr 1950 – 1974				
2013	36	276.800	161.000	385.000
2014	32	259.000	140.000	385.000
2015	49	303.700	130.000	510.000
Baujahr 1975 – 1999				
2013	13	319.000	240.000	400.000
2014	20	359.900	275.000	458.000
2015	20	402.900	330.000	505.000
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten				
2013	22	398.900	295.000	550.000
2014	26	408.000	280.000	572.500
2015	19	526.400	310.000	715.000
Neubauten				
2013	14	405.700	329.000	514.700
2014	9	353.900	339.900	372.800
2015	5	669.300	395.700	849.000

Die Preise für Reihemittelhäuser mit einem Baujahr „vor 1950“ gaben 2015 gegenüber dem Vorjahr um rd. 7 % nach. In den Baujahresklassen „1950-1974“ und „1975-1999“ stiegen die Preise um rd. 17 % bzw. 12 %. Reihemittelhäuser der Baujahre ab 2000 ohne Neubau verzeichneten gegenüber 2014 eine Steigerung um rd. 29 %.

Der Preisanstieg von rd. 89 % im Bereich der Neubauten ist nicht aussagekräftig, da 2014 mehr als zwei Drittel der Häuser in einfachen Lagen verkauft wurden, während 2015 nur Veräußerungen in gehobenen und mittleren Lagen registriert wurden.



3.6.6 Geschosswohnungsbau

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

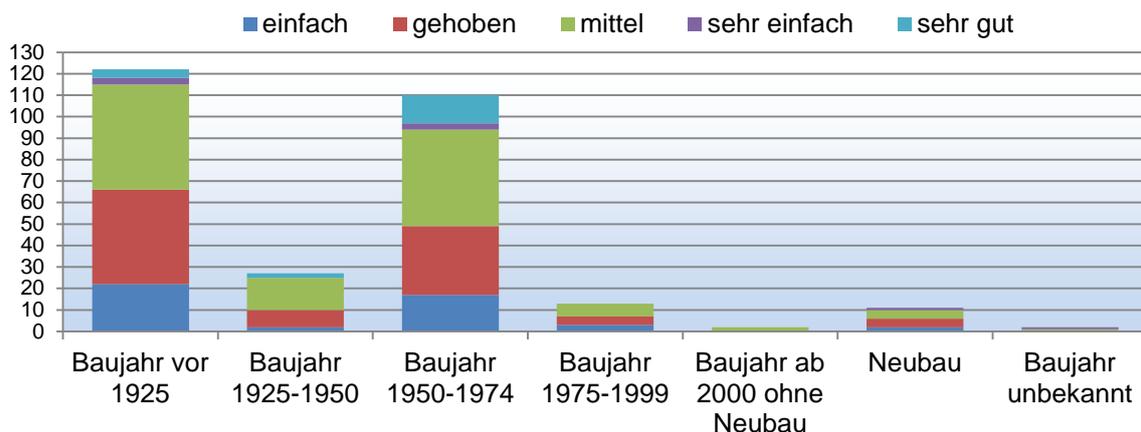
Im Jahr 2015 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. „gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen“, also Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 381 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 939,6 Mio. € getätigt. Damit blieben die Transaktionen auf dem Niveau des Vorjahres (2014: 374 Veräußerungen), das Umsatzvolumen stieg um rd. 22,1 % (2014: rd. 769,7 Mio. €).

Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit (Baujahr bis 1925) veräußert. Diese Gebäude wechselten 2015 im Mittel für rd. 1,1 Mio. € den Eigentümer. Während für Vorkriegsbauten (Baujahr 1926 bis 1949) durchschnittlich 884.000 € 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 1,2 Mio. €. Der Kaufpreis für Neubauobjekte lag bei durchschnittlich rd. 7,2 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 betrafen 2015 Objekte in Innenstadtlage, die damit den Umsatz im Geschosswohnungsbau zu rd. 68 % bestimmen: Das Wohnen in der Innenstadt ist weiterhin beliebt. Allerdings sehen Investoren diese gestiegene Nachfrage nach hochwertigen Innenstadtwohnungen als finanziellen Anreiz für Umwandlungen.

Verteilung der Transaktionen 2015 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 und einem ggf. eingeschränkten Baurecht.

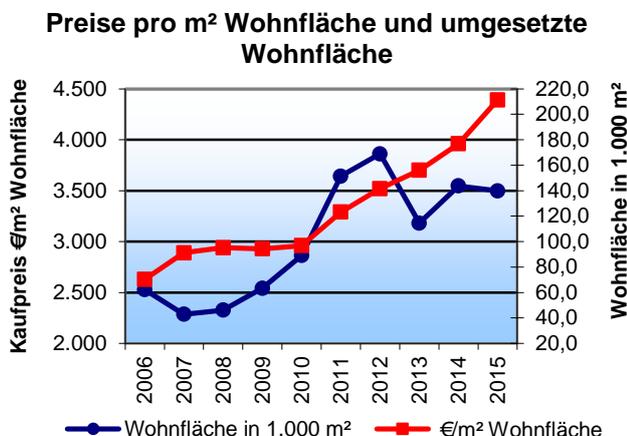
Auch 2015 bestand die größte Nachfrage in zentralen Lagen. In besseren Lagen ist der Rückgang der Verkaufs- und Umwandlungszahlen hauptsächlich auf die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zurückzuführen. Es stellen sich hier die Fragen, wann die Spitze der Preissteigerung erreicht ist und wie 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
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	1.435	604,4	143.697	3.960
2015	1.439	662,3	139.889	4.390



* aus 90%-Stichprobe, nur geeignete Kaufverträge

Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen liegt 2015 mit rd. 90 m² auf dem Niveau der Vorjahre.

3.7.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

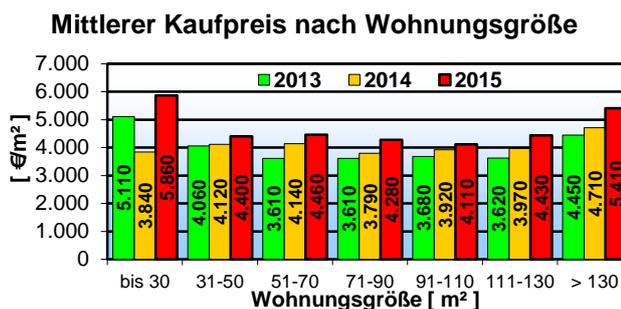
(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichpr., o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Erstverkauf Neubau)

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Wohnungsgröße bis 30 m²				
2013	75	5.110	3.560	6.900
2014	78	3.840	3.400	5.440
2015	35	5.860	5.350	6.090
Wohnungsgröße 31 - 50 m²				
2013	55	4.060	2.870	6.340
2014	95	4.120	3.170	5.130
2015	119	4.400	3.390	5.620
Wohnungsgröße 51 - 70 m²				
2013	152	3.610	2.610	4.920
2014	292	4.140	2.760	5.850
2015	298	4.460	3.180	6.040
Wohnungsgröße 71 - 90 m²				
2013	257	3.610	2.270	4.990
2014	229	3.790	2.640	5.200
2015	280	4.280	2.870	6.030
Wohnungsgröße 91 - 110 m²				
2013	263	3.680	2.490	5.320
2014	328	3.920	2.870	5.150
2015	345	4.110	2.940	5.650
Wohnungsgröße 111 - 130 m²				
2013	135	3.620	2.660	5.710
2014	166	3.970	2.820	5.910
2015	165	4.430	2.800	6.810
Wohnungsgröße über 130 m²				
2013	58	4.450	2.500	8.170
2014	102	4.710	3.000	7.310
2015	110	5.410	3.010	8.780

In Frankfurt zeigt sich nach wie vor die Besonderheit, dass große Wohnungen (über 130 m²) mit 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 weitgehend im Innenstadtbereich.

Die mittleren Preise von Neubaueigentumswohnungen sind 2015 gegenüber dem Vorjahr in allen Größenklassen gestiegen: Preissteigerungen von mehr als 10% verzeichneten Wohnungen mit Wohnflächen von 71-90 m² (rd. 13 %), 111-130 m² (rd. 12 %) sowie Wohnungen mit einer Wohnfläche über 130 m² (rd. 15 % mehr).

Bei Wohnungen unter 30 m² ist der mittlere Preis im Vergleich zu 2014 um rd. 53 % gestiegen. 2013 und 2014 war der Preis in diesem Segment gesunken, da auch Wohnungen in Apartmenthäusern und einfachen Lagen verkauft wurden. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass 2015 die Anzahl um rd. 55 % zurückgegangen ist und in den Mittelwert überwiegend Preise aus einem Objekt eingeflossen sind.



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.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel											
1, 9, 15 u. 16	2014	20	3.510	54	3.440	4	1.980	112	3.900	610	4.060
	2015	29	3.860	28	3.100	5	2.540	165	4.110	647	4.320
Westend											
10, 11 u. 17-19	2014	36	5.410	62	5.220	12	4.980	26	6.960	27	7.010
	2015	22	6.680	40	4.480	12	3.920	9	7.010	33	7.010
Nordend, Ostend											
12-14, 20-23 u. 25	2014	109	4.300	82	3.410	8	3.470	12	4.190	6	4.870
	2015	107	4.480	80	3.450	10	4.380	15	4.890	11	7.410
Riederwald, Fechenheim											
26 u. 51	2014	3	2.560	27	1.710	4	1.470	0	-	27	4.880
	2015	7	1.610	54	1.860	9	2.010	17	5.310	83	4.230
Bornheim											
24*, 27-29	2014	33	3.200	20	2.320	6	3.390	3	5.700	20	5.200
	2015	24	3.880	20	2.960	5	3.400	10	4.620	10	5.450
Sachsenhausen, Westhafen											
30-33 u. 70	2014	33	3.890	70	2.300	50	2.920	55	4.590	144	4.540
	2015	50	4.150	71	2.490	47	3.390	68	4.920	245	4.840
Bockenheim											
34	2014	45	3.360	15	3.400	24	3.500	2	..	2	..
	2015	35	3.500	33	4.370	20	3.150	3	6.390	32	4.800
Niederrad, Schwanheim											
37 u. 53	2014	11	2.340	74	1.870	34	2.480	2	..	30	3.400
	2015	9	2.980	73	2.040	19	2.650	9	3.860	5	3.840
Oberrad											
38	2014	4	1.880	44	1.710	6	2.320	0	-	14	3.220
	2015	2	..	34	1.980	13	2.390	2	..	35	3.320
Seckbach, Bergen-Enkheim											
39 u. 68	2014	0	-	21	2.280	15	2.770	9	2.910	0	-
	2015	0	-	17	2.430	17	2.980	5	3.650	0	-
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel											
40-43 u. 48	2014	15	2.370	133	1.980	17	2.710	5	2.670	30	4.070
	2015	14	2.430	95	2.300	22	2.650	10	3.770	56	3.880
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim											
44-47	2014	43	2.960	103	2.390	25	2.870	16	3.220	19	4.500
	2015	58	2.800	106	2.390	18	3.170	22	3.880	10	5.410
Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach											
49, 50 u. 64-67	2014	2	..	37	1.350	8	2.210	21	3.420	320	3.610
	2015	0	-	45	1.400	18	2.140	27	3.770	156	4.110
Griesheim, Nied											
54 u. 56	2014	6	1.730	60	1.540	14	2.190	4	2.980	18	3.130
	2015	0	-	79	1.790	7	2.530	2	..	15	3.440
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim											
57 u. 60-63	2014	19	1.670	54	1.710	23	1.420	4	2.380	14	2.990
	2015	10	2.400	64	1.850	31	1.740	6	3.170	2	..

* Durch eine Änderung der Zuordnung der Stadtbezirke wird der Ortsbezirk 24 nicht mehr zum Nordend gezählt sondern zu Bornheim. Der Gutachterausschuss berücksichtigt dies seit dem 01.01.2016, so dass sich bei den Stadtteilen Nordend und Bornheim die Stichprobe verändert hat und die Werte ggf. nicht mehr mit den Werten aus früheren Jahren verglichen werden können.

Preise von über 7.000 €/m² Wohnfläche erzielten Neubau-Eigentumswohnungen im Westend sowie im Nord- und Ostend. Der Preisanstieg von über 50 % bei Neubau-Eigentumswohnungen im Bereich Nordend/Ostend muss allerdings vorsichtig bewertet werden, da die Preise 2015 alle aus einem Objekt in sehr guter Lage stammen während der Mittelwert 2014 verschiedene Objekte aus gehobenen Lagen beinhaltet. Auch im Bereich Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim wurden 2015 mehr Objekte in sehr guter Lage verkauft, was im Vergleich zum Vorjahr einen Preisanstieg von rd. 20 % bewirkt hat

3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

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

Baujahr/Mietstatus	2013		2014		2015	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Baujahr vor 1950	379	3.260	371	3.530	367	3.750
- hiervon vermietet	132	2.810	120	3.160	122	3.090
- hiervon unvermietet	246	3.560	236	3.710	247	4.130
- Mietstatus unbekannt	5	3.260	9	3.460	3	4.540
Baujahr 1950-1974	855	1.990	858	2.240	824	2.260
- hiervon vermietet	312	1.810	266	1.920	239	2.040
- hiervon unvermietet	530	2.130	561	2.410	578	2.390
- Mietstatus unbekannt	10	2.260	23	2.170	13	2.040
Baujahr 1975-1999	286	2.420	240	2.680	251	2.780
- hiervon vermietet	67	2.410	59	2.430	55	2.420
- hiervon unvermietet	204	2.460	170	2.760	191	2.880
- Mietstatus unbekannt	9	2.700	9	2.380	4	4.360
Baujahr ab 2000 ohne Neubau	242	3.660	264	3.960	375	4.290
- hiervon vermietet	41	3.510	39	3.260	25	3.360
- hiervon unvermietet	199	3.690	218	4.080	347	4.350
- Mietstatus unbekannt	0	-	4	4.220	3	5.700
Neubauten	973	3.730	1.293	3.990	1.366	4.390
- hiervon vermietet	47	6.800	28	4.140	22	4.170
- hiervon unvermietet	948	3.690	1.261	3.990	1.342	4.390
- Mietstatus unbekannt	0	-	2	..	0	-

Die Zahl der verkauften Neubau-Eigentumswohnungen stieg 2015 gegenüber dem Vorjahr um rd. 6 %. In der Baujahresklasse „ab 2000 ohne Neubau“ wurden sogar 42 % mehr Wohnungen verkauft. Hier handelt es sich überwiegend um Verkäufe größerer Objekte, die gerade schon in diese Baujahresklasse fallen.

Seit 2011 verzeichnen alle Baujahresklassen steigende Preise. Die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen nahmen 2015 um rd. 10 % zu und liegen erstmals über 4.000 €/m² Wohnfläche. Die Preise vermieteter Neubau-Wohnungen liegen auf dem Vorjahresniveau. Die hohen Preise 2013 resultierten überwiegend aus dem Verkauf von Wohnungen in Seniorenwohnanlagen, die oft über weniger als 30 m² Wohnfläche verfügen, 2014

und 2015 aber nur noch vereinzelt veräußert wurden. Wohnungen der Baujahre „1950-1974“ bzw. „1975-1999“ erzielten deutlich niedrigere Preise, befinden sich aber häufig in großen Anlagen und dienen primär als Anlageobjekt. Der Anteil der Verkäufe vermieteter Wohnungen liegt in diesen Klassen mit rd. 29 bzw. rd. 22 % deutlich höher als bei Wohnungen neueren Baujahres. Lediglich bei Altbauten ist der Anteil vermieteter Wohnungen mit rd. 33 % noch größer.

3.7.5 Umwandlungen

Die Umwandlung von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen fand 2015 nicht mehr überwiegend in innenstadtnahen Lagen statt: Nur rd. 39% der 2015 umgewandelten Wohnungen lagen in der Innenstadt. Beinahe genauso viele Umwandlungen (rd. 37%) wurden in Praunheim (Siedlung Westhausen) registriert.

Anzahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten in innerstädtischen Bezirken

Jahr TE	Alt-/ Innenstadt	Westend	Nordend*	Ostend/ Riederwald	Bornheim*	Sachsen- hausen	Bocken- heim	Sonstige
2013	13	156	78	17	27	50	75	226
2014	22	36	113	22	10	38	36	306
2015	23	12	21	49	5	35	23	259

* Änderung der Zuordnung: Grundbuchbezirk 24 gehört jetzt nicht mehr zum Nordend, sondern zu Bornheim (s. auch 3.7.3)

Die im Grundbuch eingetragenen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nahmen 2015 im Vergleich zu den Vorjahren in den innerstädtischen Bezirken noch deutlicher ab als 2014. Damit wird wie schon im Vorjahr lediglich die Hälfte der baurechtlich genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Grundbuch gewahrt. Dieses Phänomen zeigt sich vor allem in den sogenannten Milieuschutzgebieten, wo die Eigentümer aus Sorge vor einer evtl. bevorstehenden Erschwernis 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 23).

3.7.5.1 Erstverkauf aus Wohnungseigentumsmaßnahmen (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
2013	1.283	3.650	1.750	6.070	90	29	150
2014	1.645	3.970	2.280	5.960	89	29	154
2015	1.804	4.360	2.470	6.550	87	26	156

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
2013	243	3.270	1.340	5.440	76	22	160
2014	256	3.450	1.250	5.950	82	31	153
2015	279	3.410	1.080	6.270	74	23	141

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2013	401	2.160	1.070	5.350	69	27	125
2014	390	2.620	970	6.130	69	22	151
2015	339	2.490	1.130	4.950	65	28	117

Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2013	15	3.230	1.590	4.780	72	38	105
2014	20	3.060	2.460	3.970	76	32	153
2015	17	3.230	2.280	4.430	88	54	137

Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2013	31	4.000	3.080	5.060	86	55	156
2014	2	..	..	..	..	..	..
2015	5	5.660	3.730	7.120	111	57	160

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
2013	210	3.450	1.200	6.210	78	20	150
2014	206	3.460	1.120	6.120	74	20	139
2015	204	4.010	1.410	6.880	70	21	135

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2013	466	1.990	670	3.640	60	23	108
2014	504	2.160	670	3.990	62	19	111
2015	517	2.250	790	4.150	59	23	102

Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2013	275	2.470	950	4.220	72	28	121
2014	254	2.680	1.180	4.290	72	23	134
2015	238	2.880	1.300	4.520	76	33	125

Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2013	144	3.300	1.790	5.400	85	40	144
2014	177	3.490	1.980	5.600	84	40	140
2015	146	3.980	2.060	6.670	92	47	145

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

Tiefgaragenplätze	2013		2014		2015	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	650	21.100	832	19.700	1.049	22.900
Innenstadt (Bezirke 1-33)	318	26.700	534	23.500	796	24.800
Restliches Stadtgebiet	307	16.600	355	17.200	255	18.600

Garagen	2013		2014		2015	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	57	12.500	51	12.700	110	18.600
Innenstadt (Bezirke 1-33)	20	17.400	13	18.000	77	21.800
Restliches Stadtgebiet	34	9.400	35	9.900	29	9.500

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?

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

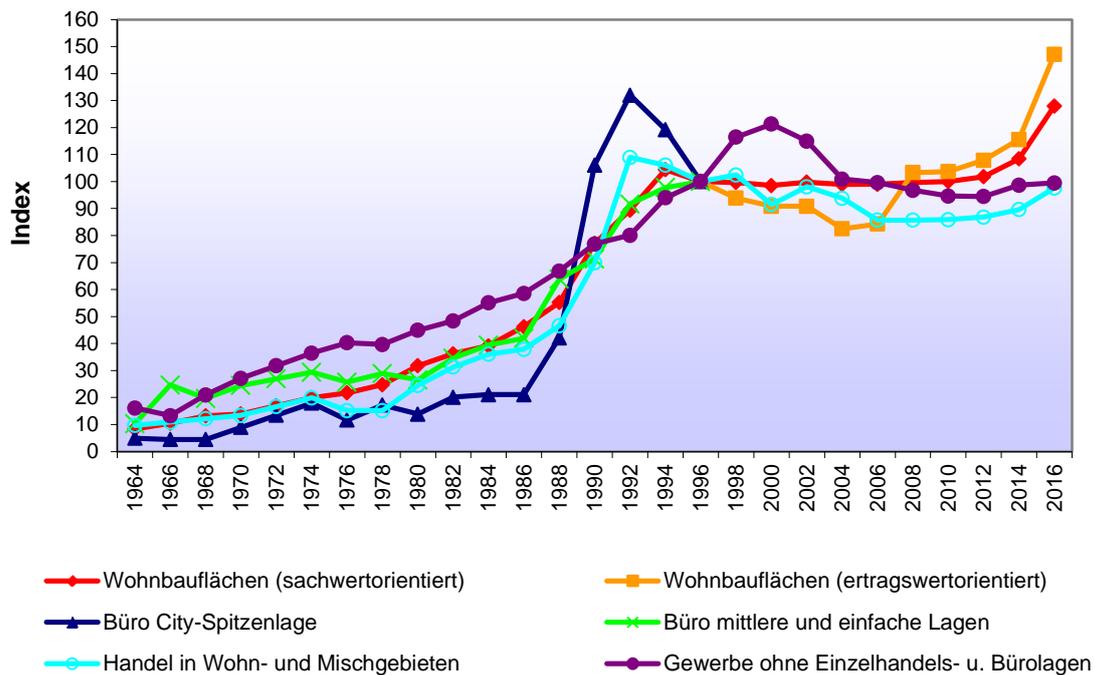
3.8 Indices

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
2016	128,0	147,1	97,6	99,5

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



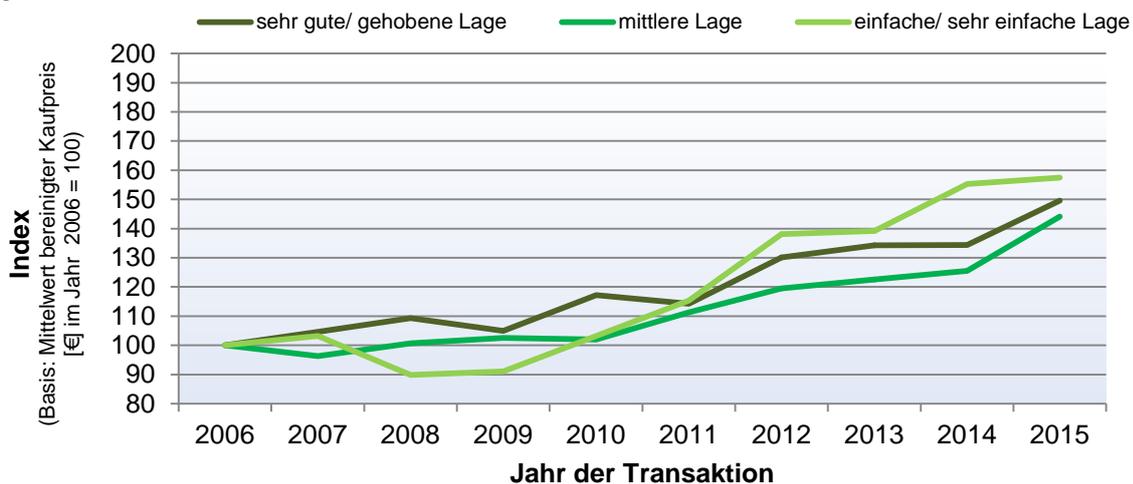
Die Bodenpreisentwicklung für Bürogrundstücke wird aufgrund der Umklassifizierungen 1996 als Bodeneckwertentwicklung dargestellt. Bei den Bodeneckwerten handelt es sich um mittlere Bodenrichtwerte für bestimmte Nutzungsarten und Lagen. Die Bodeneckwerte können vom individuellen Bodenrichtwert erheblich 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
2016	80,8	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.



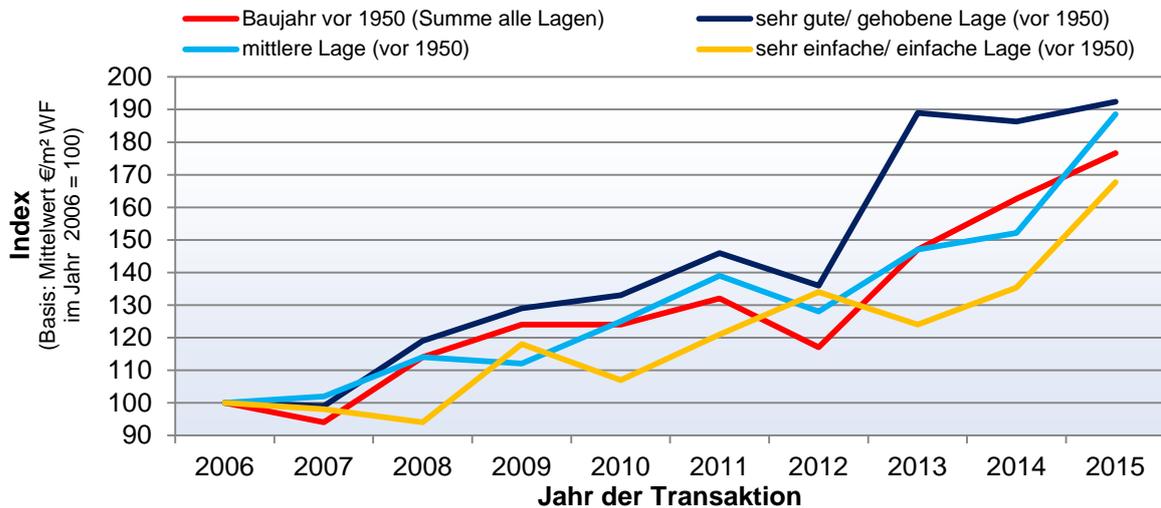
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
- sehr gute/ gehobene Lage	100	105	109	105	117	114	130	134	134	150
- mittlere Lage	100	96	101	102	102	111	120	123	126	144
- sehr einfache/ einfache Lage	100	103	90	91	103	115	138	139	155	157

Hinweis: Die hier dargestellten Indices sind nicht mit den im MB 2015 abgedruckten Indices identisch. 2015 wurden diese Indices auf der Grundlage der bereinigten Kaufpreise ermittelt. Um eine Einheitlichkeit mit den Indices für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zu erreichen, wurden sie daher 2016 auf Grundlage der bereinigten Kaufpreise pro m² Wohnfläche neu ermittelt.

3.8.3 Indices für Mehrfamilienhäuser

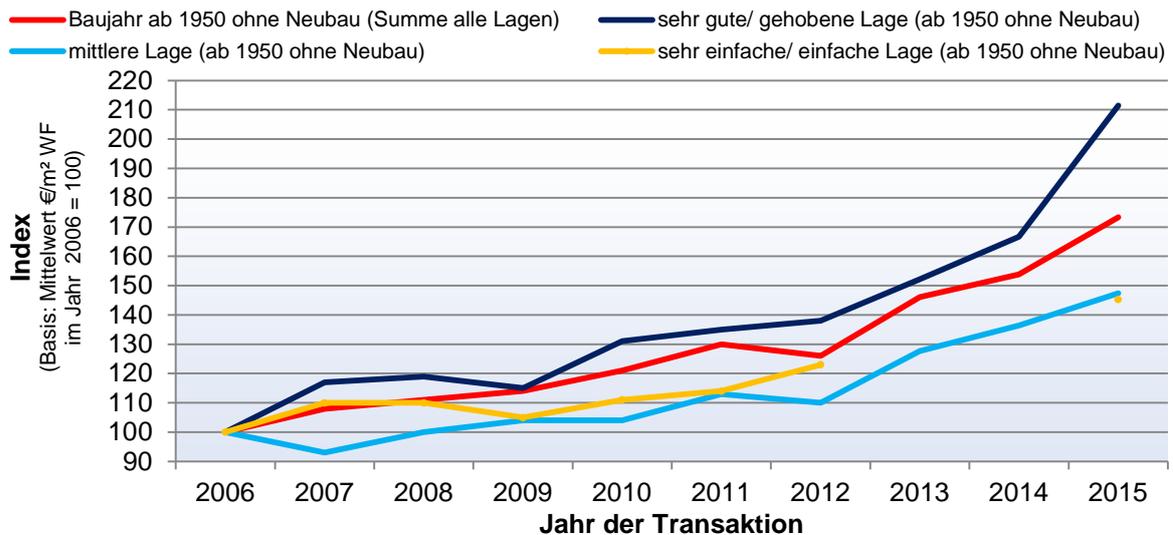
Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m² Wohnfläche] für Mehrfamilienhäuser stellt der Gutachterausschuss einen Index zur Verfügung. Der Index basiert auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen die geeigneten Überlassungsverträge von Drei- und 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	2015
Baujahr vor 1950 (alle Lagen)	100	94	114	124	124	132	117	147	163	177
- sehr gute/ gehobene Lage	100	99	119	129	133	146	136	189	186	192
- mittlere Lage	100	102	114	112	125	139	128	147	152	189
- sehr einfache/ einfache Lage	100	98	94	118	107	121	134	124	135	168

3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950 ohne Neubau

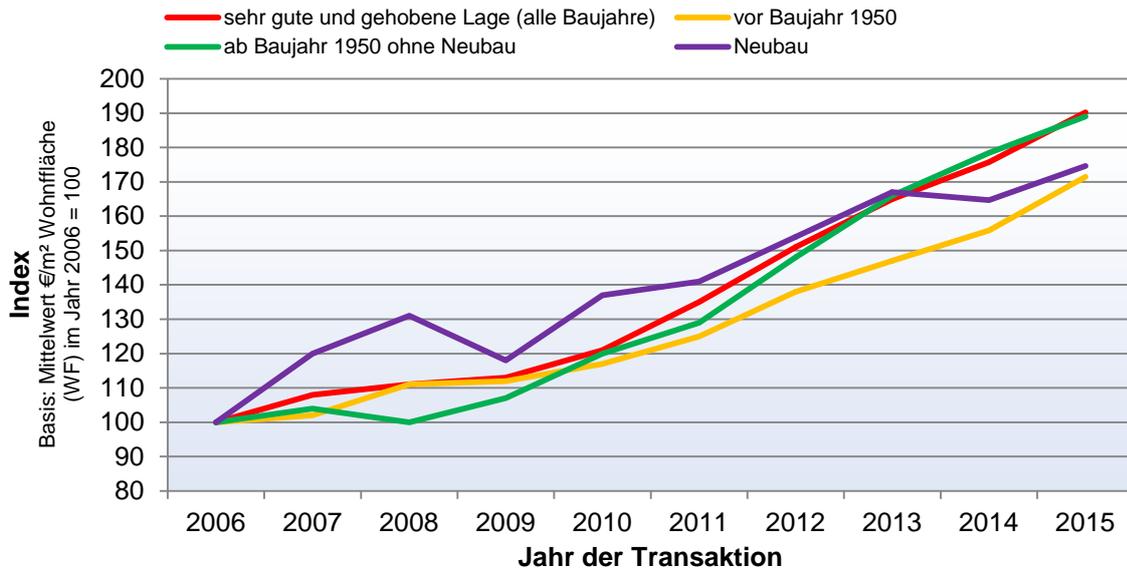


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Baujahr ab 1950 (alle Lagen)	100	108	111	114	121	130	126	146	154	173
- sehr gute/ gehobene Lage	100	117	119	115	131	135	138	152	167	211
- mittlere Lage	100	93	100	104	104	113	110	128	136	147
- sehr einfache/ einfache Lage	100	110	110	105	111	114	123	..	..	145

3.8.4 Indices für Eigentumswohnungen

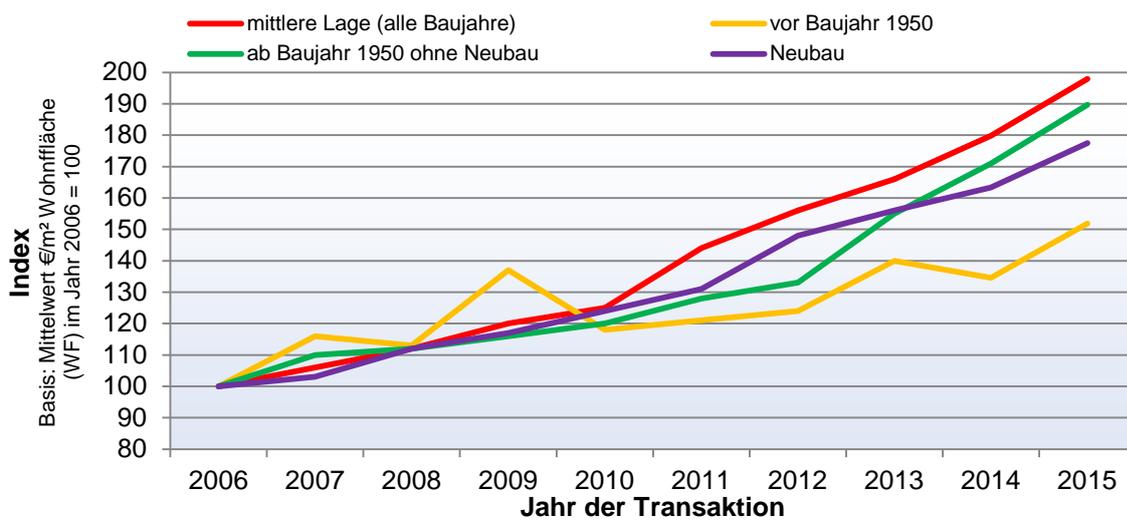
Für die Entwicklung des relativen Kaufpreis €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen stellt der Gutachterausschuss einen Index zur Verfügung. Der Index basiert auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Es fließen sämtliche geeignete Überlassungsverträge aus Wohnungen, Dachgeschosswohnungen, Atelierwohnungen, Luxuswohnungen, Penthäusern, Maisonnetten 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



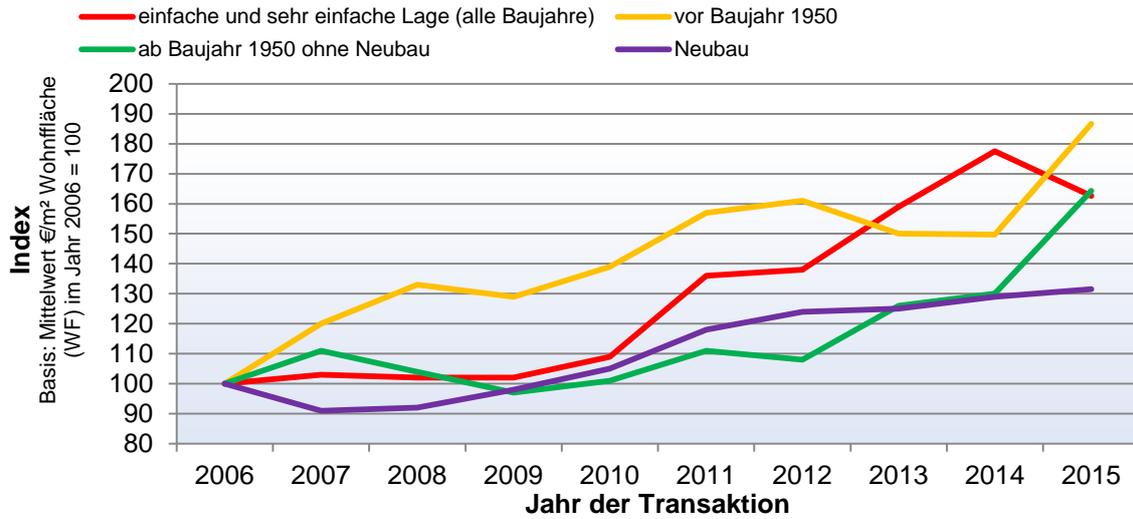
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
alle Baujahresklassen	100	108	111	113	121	135	151	165	176	190
- Baujahr vor 1950	100	102	111	112	117	125	138	147	156	171
- Baujahr ab 1950 ohne Neubau	100	104	100	107	120	129	148	166	178	189
- Neubau (Vertragsjahr und Vorjahr)	100	120	131	118	137	141	154	167	165	175

3.8.4.2 Eigentumswohnungen - mittlere Lage



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Alle Baujahresklassen	100	106	112	120	125	144	156	166	180	198
- Baujahr vor 1950	100	116	113	137	118	121	124	140	135	152
- Baujahr ab 1950 ohne Neubau	100	110	112	116	120	128	133	155	171	190
- Neubau (Vertragsjahr und Vorjahr)	100	103	112	117	124	131	148	156	163	177

3.8.4.3 Eigentumswohnungen – einfache und sehr einfache Lage



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Alle Baujahresklassen	100	103	102	102	109	136	138	159	177	163
- Baujahr vor 1950	100	120	133	129	139	157	161	150	150	187
- Baujahr ab 1950 ohne Neubau	100	111	104	97	101	111	108	126	130	164
- Neubau (Vertragsjahr und Vorjahr)	100	91	92	98	105	118	124	125	129	131

3.9 Wertrelevante Daten

3.9.1 Bodenrichtwerte

3.9.1.1 Bodenrichtwertentwicklung

Da der Gutachterausschuss Frankfurt die Bodenrichtwerte nur alle 2 Jahre zum 1.1. eines geraden Kalenderjahres bestimmt, werden zu Beginn der ungeraden Jahre zusätzliche Marktanalysen durchgeführt. Die hier ermittelten Bodenwertentwicklungen werden zukünftig im Marktbericht veröffentlicht. – Die Bodenwertentwicklungen vom 01.01.2014 zum 01.01.2015 wurden im Halbjahresbericht veröffentlicht und stehen unter http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/MB_15_HJ1.2389885.pdf jedem zur Verfügung.

Diese Grundstückswertanalysen stellen keine Bodenrichtwertbestimmung dar, da durchaus individuelle Marktveränderungen bei einer Bodenrichtwertermittlung zu berücksichtigen sind. Dennoch können diese Bodenwertentwicklungen für die Gutachtenerstellung herangezogen werden. Im Marktbericht 2016 wird auf diese Darstellung verzichtet, da die Entwicklung aus der Bodenrichtwertkarte entnommen werden kann.

Die größten Bodenwertsteigerungen waren in mittleren Wohnlagen in Innenstadtnähe feststellbar, da diese Lagen zunehmend als lohnender Standort für Neubaumaßnahmen entdeckt wurden. – Innenstadtnähe ist derzeit der dominierende Standortfaktor.

3.9.1.2 Bodenrichtwerte mit Lageklassifizierung

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

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt.

In **bebauten Gebieten** werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können weder aus der 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 Immissions-situation, der verkehrlichen Anbindung etc. ist der jeweilige Erwerber bereit, einen bestimmten Kaufpreis zu bezahlen.

Aktuell steigen die Preise im Innenstadtbereich mehr als in der Peripherie. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte 2016 wurde diesem Umstand Rechnung getragen, so dass z.B. mittlere Wohnlagen in der Innenstadt höhere Bodenrichtwerte aufweisen können als gehobene Wohnlagen in äußeren Stadtteilen.

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

Die Bodenrichtwerte 2016 sind flurstücksgenau und kostenlos im Internet unter bodenrichtwerte.frankfurt.de einsehbar (2014 und 2012 werden noch ergänzt).



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. Voraussichtlich wird der Stadtplan in seiner jetzigen Form Mitte 2016 eingestellt. Es ist nicht geplant, die Bodenrichtwerte 2016 ins neue System zu übertragen.

Weitere Möglichkeiten zum Erhalt von Bodenrichtwerten siehe auch Kapitel 5.3 (Seite 79).

3.9.1.3 Anpassung von Bodenrichtwerten durch Umrechnungskoeffizienten

3.9.1.3.1 Geschosswohnungsbau

Bei den ertragswertorientierten Liegenschaften zeigt sich beim Bodenrichtwert eine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl: Je mehr gebaut werden kann, desto höher sind die Erträge und desto höher ist auch der Bodenwert. Die Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau in Frankfurt 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.

3.9.1.3.2 Büroflächen

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

3.9.1.3.3 Eigenheimnutzung

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

Im Regelfall wird die 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.

3.9.1.3.4 Einzelhandel

Die folgenden Ausführungen wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im Februar 2016 beraten. Die Bodenrichtwerte 2016 wurden im Bereich Einzelhandel auf dieser Basis beschlossen.

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
- 5 Obergeschosse
- 10 m Straßenfront (Eingang/Schaufenster) im EG
- 20 m Ladentiefe im EG
- UG nur in City 1a-Lage als weiteres Geschoss mit Baukosten, Ertrag (Miete für Einzelhandel) und als Δ WGFZ 1,0 berücksichtigt
- Nutzung: UG (1a), EG und 1. OG: Einzelhandel
- Nutzung: ab 2. OG Einzelhandel (1a) bzw. Praxis/ Büro/ Wohnung

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

Teilmärkte im Einzelhandel	linearer Änderungswert je abweichende WGFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren)	Anwendungsbereich
City 1a	1.800 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstabler Wache (4520)		
City 1b	820 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1c	760 €/m ²	WGFZ zw. 2,0-6,0
dezentrale Einkaufslagen	570 €/m ²	WGFZ zw. 1,5-4,0
sonstige Nahversorgungsgebiete	Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus	

Anwendung: Die Umrechnungskoeffizienten sollen in der Annahme angewendet werden, dass die Änderungen in der baulichen Auslastung (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 31.000 €/m² bei WGFZ 5,0;
Bewertungsobjekt: WGFZ 4,2; Koeffizient = 1.800 €/m² (s. 0, S. 37)
WGFZ 4,2 - WGFZ 5,0 = ΔWGFZ -0,8
31.000 €/m² + (-0,8 x 1.800 €/m²) = 29.560 €/m²

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 = 570 €/m² (s. 0, S. 37)
WGFZ 3,2 - WGFZ 2,5 = ΔWGFZ +0,7
1.800 €/m² + (0,7 x 570 €/m²) = 2.200 €/m²

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 (WGFZ) 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. 3.9.1.3.1, S. 35).

Berücksichtigung von Sonderfällen:

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

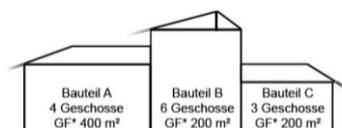
In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte 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 5.900 €/m² bei WGFZ 4,0; Grundstücksfläche = 1.000 m² (insgesamt); 800 m² Grundstücksfläche bebaut; Koeffizient = 820 €/m² (s. 3.9.1.3.4, S. 37)

Querschnitt:



Längsschnitt



* GF = Geschossfläche pro Geschoss

für Bauteil A (ΔWGFZ 0,0):	BRW-Umrechnung auf WGFZ 4,0 (entspricht 4 Geschossen o. UG)		
für Bauteil B (ΔWGFZ +2,0):	BRW-Umrechnung auf WGFZ 6,0 (entspricht 6 Geschossen o. UG)		
für Bauteil C (ΔWGFZ -1,0):	BRW-Umrechnung auf WGFZ 3,0 (entspricht 3 Geschossen o. UG)		
für Bauteil A (ΔWGFZ 0,0):	5.900 €/m ² + 0,0 x 820 €/m ²	=	5.900 €/m ² Teil-Grundstück Bauteil A
für Bauteil B (ΔWGFZ +2,0):	5.900 €/m ² + 2,0 x 820 €/m ²	=	7.540 €/m ² Teil-Grundstück Bauteil B
für Bauteil C (ΔWGFZ -1,0):	5.900 €/m ² - 1,0 x 820 €/m ²	=	5.080 €/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

5.900 €/m² x 0,5 + 7.540 €/m² x 0,25 + 5.080 €/m² x 0,25 = **6.105 €/m² bebaute Fläche**

3.9.2 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 tatsächlich 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 3.9.2.2 bis 3.9.2.3 (ab Seite 40) je nach Vertragsdatum auf Basis des Frankfurter Mietspiegels 2012 (für Vertragsdatum bis 30.05.2014) oder 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 (3.9.2.6 und 3.9.2.7, S. 41 f.) wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2014 ermittelt, da hier nur Verträge aus 2015 betrachtet wurden. Die durch die HMietBgv eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) wurden nicht beachtet.

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Geschäftshäusern lag der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde. Die 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! - Falls dennoch das Ertragswertverfahren herangezogen wird und Bewertungsparameter in Abweichungen zu der Ertragswert-Richtlinie verwandt werden, stellen die in Kapitel 3.9.8 (ab S. 57) ermittelten Nettoanfangsrenditen eine gute Kontrollmöglichkeit des ermittelten Verkehrswertes da.

3.9.2.1 Büronutzung

(bebaute Grundstücke, Büro und Verwaltung, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2014 u. 2015)

	BRW – schlüssel ¹	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Bankenviertel/ Westend/ Innenstadt	461	21	4,1	1,6	6,4	4,21	1,51	29	4.068
(erweiterte) Innenstadt	462	13	4,9	3,5	7,1	4,74	1,21	35	10.301
City-Rand	463	15	4,6	2,4	6,3	4,82	1,10	38	16.266
Subzentren	464	12	5,4	4,0	6,8	5,48	1,02	44	17.300
Sonstige Lagen	465	3	5,3	4,5	6,4	5,02	0,99	47	10.485

¹Entspricht den ersten drei Ziffern der BRW-Zonennummer

Die zugrunde gelegten Veräußerungen fanden in den Jahren 2014 und 2015 statt: Daten vor 2013 sind aufgrund der veränderten Grundlage (Wechsel der NHK) nicht mit diesen Daten 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 2015 höher liegen als 2014 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. 76) wird empfohlen.

3.9.2.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2014 und 2015)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
sehr gut	15	1,5	-0,3	3,2	1,1	1,01	25	648
gehoben	73	1,6	-0,5	4,1	1,6	1,06	27	849
mittel	70	2,5	-0,3	5,7	2,5	1,43	28	887
einfach/ sehr einfach	33	3,4	1,7	5,2	3,4	1,01	29	878

3.9.2.3 Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

(bebaute Grundstücke, MFH (gem. genutzt), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2014 und 2015)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
sehr gut	10	1,9	-0,2	3,0	2,0	0,96	24	1.065
gehoben	33	1,7	0,1	4,0	1,7	1,12	27	907
mittel	48	3,7	0,8	6,5	3,7	1,36	29	1.670
einfach/ sehr einfach	17	3,8	1,9	6,7	3,7	1,52	30	1.230

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 2014 und 2015 und sind wegen des Wechsels auf NHK 2010 ab dem 01.01.2013 mit den Daten aus den Jahren 2012 und früher nicht vergleichbar.

3.9.2.4 Handel

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.75) wird ebenfalls nahe gelegt.

3.9.2.5 Gewerbe

(bebaute Grundstücke, Gewerbe, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2014 und 2015)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Alle Lagen	4	5,1	4,7	5,7	4,965	0,47	29	2.017

3.9.2.6 Einfamilienwohnhäuser

(bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2015)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2014 (gültig bis 31.05.2016) inkl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Zweiter Berechnungsverordnung

Für Einfamilienhäuser wurden in diesem Jahr erstmals Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.9.8.2, S. 58) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können).

3.9.2.6.1 Sehr gute und gehobene Lage (ohne zentrale Lage)

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	41	0,20	-3,28	3,12	0,09	1,62	20 Jahre
1950 - 1974	36	0,87	-1,90	4,14	0,83	1,67	25 Jahre
1975 - 1999	14	1,36	-0,16	3,16	1,47	1,03	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	1	..	..	..	..	..
ab 2010	16	2,07	0,84	3,15	2,02	0,65	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	41	2,69	-0,53	5,39	2,62	1,43	30 Jahre
1950 - 1974	38	2,76	0,59	4,79	2,89	1,16	35 Jahre
1975 - 1999	14	2,78	1,84	4,98	2,79	0,90	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	1	..	..	..	..	..
ab 2010	16	2,87	1,59	4,08	2,70	0,71	

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

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	67	1,00	-3,00	5,21	1,29	2,08	20 Jahre
1950 - 1974	66	1,74	-1,75	5,53	1,81	1,92	25 Jahre
1975 - 1999	29	2,31	0,74	3,45	2,43	0,78	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	18	2,16	1,34	3,13	2,13	0,57	
ab 2010	22	2,37	0,96	3,92	1,99	0,85	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	67	3,40	-0,05	7,14	3,37	1,70	30 Jahre
1950 - 1974	65	3,22	0,51	6,08	3,14	1,34	35 Jahre
1975 - 1999	29	3,64	2,26	4,82	3,77	0,74	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	18	3,07	2,26	4,14	3,14	0,60	
ab 2010	22	3,19	1,78	4,83	2,80	0,90	

3.9.2.7 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Daten: 2015)

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

Für Eigentumswohnungen wurden in diesem Jahr erstmals Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.9.8.3, S. 57) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können).

3.9.2.7.1 Zentrale Lage (alle Wohnlagen)

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	84	-3,38	-6,79	0,77	-3,54	1,85	20 Jahre
1950 - 1974	85	-1,36	-5,02	2,29	-1,48	1,84	25 Jahre
1975 - 1999	14	0,77	-0,61	1,78	0,86	0,78	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	22	0,72	-0,38	1,81	0,61	0,63	
ab 2010	140	1,50	0,31	2,61	1,55	0,58	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	84	-0,32	-3,22	3,44	-0,43	1,65	30 Jahre
1950 - 1974	88	0,77	-2,03	4,11	0,67	1,36	35 Jahre
1975 - 1999	16	1,79	0,43	3,09	1,94	0,93	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	22	1,61	0,35	2,78	1,64	0,66	
ab 2010	141	2,28	0,98	3,52	2,33	0,62	

3.9.2.7.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	33	-3,02	-5,51	0,55	-3,40	1,57	20 Jahre
1950 - 1974	79	0,85	-2,35	4,10	0,90	1,65	25 Jahre
1975 - 1999	50	1,71	0,15	3,19	1,71	0,76	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	22	1,74	0,73	2,48	1,74	0,52	
ab 2010	257	1,54	0,73	2,28	1,54	0,41	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	33	-0,05	-1,98	2,73	-0,10	1,34	30 Jahre
1950 - 1974	81	2,84	-0,11	5,88	2,94	1,56	35 Jahre
1975 - 1999	51	2,94	1,37	4,93	2,82	0,82	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	22	2,64	1,59	3,48	2,72	0,51	
ab 2010	256	2,28	1,43	3,12	2,29	0,43	

3.9.2.7.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	52	-1,82	-5,10	1,90	-1,18	1,72	20 Jahre
1950 - 1974	286	1,49	-1,84	5,21	1,34	1,37	25 Jahre
1975 - 1999	74	2,31	0,41	3,85	2,29	0,88	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	32	1,66	1,13	2,46	1,63	0,37	
ab 2010	776	1,80	0,79	2,73	1,82	0,43	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, 20% Aufschlag auf die Miete							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	53	1,61	-1,28	4,53	2,18	1,51	30 Jahre
1950 - 1974	290	3,69	0,21	7,51	3,56	1,38	35 Jahre
1975 - 1999	77	3,61	1,70	5,38	3,62	0,98	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	33	2,60	1,51	3,52	2,59	0,45	
ab 2010	780	2,62	1,56	3,60	2,64	0,46	

3.9.2.8 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. 77) aufgeführt sind.

3.9.2.9 Veränderung der Liegenschaftszinssätze bei abweichenden Eingangsgrößen

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

3.9.3 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 auf eine geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen.

3.9.3.1 Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Mehrfamilienhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2015)

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							
56	2.564	1.192	4.104	2.538	763	25	441
Baujahr 1950 – 1974							
35	2.406	1.171	3.927	2.235	774	29	573
Baujahr 1975 – 1999							
5	2.371	1.705	3.177	2.327	591	39	1.215
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten							
1	..	..	..	..	..	..	..
Baujahr Neubauten							
5	3.803	3.119	4.233	3.800	457	70	8.892

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr vor 1950	0,0	44,6	37,5	14,3	3,6
Baujahr 1950-1974	8,6	28,6	42,9	17,1	2,9
Baujahr 1975-1999	0,0	20,0	60,0	20,0	0,0
Baujahr ab 2000 o. Neubau	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Neubau	0,0	40,0	20,0	40,0	0,0

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							
6	3.992	3.285	4.457	4.011	447	29	827
Gehobene Lage							
38	3.082	2.145	4.233	3.048	606	28	1.157
Mittlere Lage							
37	2.169	1.192	3.317	2.120	517	28	708
Einfache Lage							
15	1.784	1.365	3.119	1.648	492	29	712
Sehr einfache Lage							
3	2.064	1.705	2.759	1.729	602	31	332

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]				
	vor 1950	1950-1974	1975-1999	ab 2000 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
Gehobene Lage	65,8	26,3	2,6	0,0	5,3
Mittlere Lage	54,1	35,1	8,1	2,7	0,0
Einfache Lage	53,3	40,0	0,0	0,0	6,7
Sehr einfache Lage	66,7	33,3	0,0	0,0	0,0

3.9.3.2 Reihemittelhäuser

(bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2015)

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							
36	2.789	1.373	4.070	2.829	660	24	98
Baujahr 1950 – 1974							
41	3.285	2.054	4.488	3.256	632	28	100
Baujahr 1975 – 1999							
19	3.351	2.414	4.058	3.474	509	39	122
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten							
14	4.002	2.348	5.094	4.042	937	60	134
Baujahr Neubauten							
2	..	..	..	..	..	..	..

	Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]				
	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr vor 1950	2,8	61,1	36,1	0,0	0,0
Baujahr 1950-1974	4,9	36,6	53,7	4,9	0,0
Baujahr 1975-1999	0,0	36,8	63,2	0,0	0,0
Baujahr ab 2000 o. Neubau	7,1	0,0	92,9	0,0	0,0
Neubau	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0

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							
6	4.542	3.213	6.180	4.534	1.076	31	149
Gehobene Lage							
43	3.259	2.107	4.488	3.300	626	27	99
Mittlere Lage							
59	3.004	1.800	4.362	3.000	654	35	113
Einfache Lage							
3	2.622	2.171	3.256	2.440	565	31	107
Sehr einfache Lage							
0	-	-	-	-	-	-	-

	Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]				
	vor 1950	1950-1974	1975-1999	ab 2000 ohne Neubau	Neubau
Sehr gute Lage	50,0	33,3	0,0	16,7	0,0
Gehobene Lage	48,8	34,9	16,3	0,0	0,0
Mittlere Lage	22,0	39,0	22,0	13,6	3,4
Einfache Lage	0,0	66,7	33,3	0,0	0,0
Sehr einfache Lage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Diese Daten dienen nur einem Marktüberblick. Um sie als Vergleichswerte für Verkehrswertgutachten heranziehen zu können, bedarf es der Beachtung weiterer Einflussgrößen u.a. der Wohnungsgröße und der Grundstücksgröße. Wie im Kapitel 3.9.5, Seite 48 ff., erkennbar, hat vor allem die Lage einen starken Einfluss auf den Verkehrswert.

3.9.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90 %-Stichprobe, Daten: 2015)

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.

Bei der Ermittlung der Ertragsfaktoren wurden bisher nur Verträge mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 35 Jahren betrachtet. Aufgrund der durch die Sachwertrichtlinie geänderten Gesamtnutzungsdauern waren die 2013 und 2014 eingeflossenen Fallzahlen sehr gering, da überwiegend Gebäude mit kurzer Restnutzungsdauer verkauft wurden. Aus diesem Grund werden die Ertragsfaktoren in diesem Jahr erstmals für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren betrachtet. Darüber hinaus wurden auch die Ertragsfaktoren für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer unter 30 Jahren ermittelt. Wie aus den Tabellen 3.9.4.1 und 3.9.4.2 zu erkennen ist, sind die Ertragsfaktoren der Gebäude mit längerer Restnutzungsdauer etwas höher als die mit geringer Restnutzungsdauer. Die Analyse über die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von den Baujahren kommt zu entgegengesetzten Ergebnissen, nämlich dass bei Gebäuden mit älteren Baujahren der Liegenschaftszinssatz niedriger ist. Der Einfluss von Bautyp und Baujahr ist nach Auffassung des Gutachterausschusses größer als der Einfluss der Restnutzungsdauer.

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

3.9.4.1 Restnutzungsdauer 30 Jahre und länger

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
29	22,2	16,6	30,3	22,0	3,7	40,7	2.291
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
15	20,5	13,0	28,3	21,7	4,4	34,8	1.252
Büro- und Verwaltungsgebäude							
16	16,3	12,1	20,0	16,7	2,4	44,6	11.559

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

Lage	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	6,9	6,7	12,5
Gehoben	41,4	40,0	18,8
Mittel	34,5	33,3	18,8
Einfach	10,3	13,3	43,8
Sehr einfach	6,9	6,7	6,3

3.9.4.2 Restnutzungsdauer unter 30 Jahre

Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standardabweichung	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)							
64	20,0	12,5	28,6	20,2	4,4	24,7	527
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)							
42	18,1	10,8	27,0	17,0	4,6	24,0	859
Büro- und Verwaltungsgebäude							
14	16,4	11,4	22,1	16,6	2,9	22,4	5.147

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Mehrfamilienhäuser (Wohnen)	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	Büro- und Verwaltungsgebäude
Sehr gut	4,7	2,4	35,7
Gehoben	32,8	31,0	28,6
Mittel	39,1	54,8	35,7
Einfach	21,9	7,1	0,0
Sehr einfach	1,6	4,8	0,0

3.9.5 Sachwertfaktoren

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

- Der Gebäudesachwert wurde auf der Grundlage der NHK 2010 ohne Regionalfaktor und mit linearer Alterswertminderung ermittelt.
- Gesamtnutzungsdauer bei allen Gebäudetypen (Wohnen): 70 Jahre
- Die Regelgrundstücksgrößen wurden nach Kapitel 3.9.1.3.3 (S. 36) berücksichtigt.
- Es wurden nur Kaufverträge mit einem Kaufpreis unter 1,0 Mio. € herangezogen.
- Die Außenanlagen wurden im Regelfall mit 5.000 € angesetzt. Garagen und andere bauliche Anlagen wurden gesondert berücksichtigt.

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

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

Das vorliegende Datenmaterial ist teilweise sehr heterogen, was sich im niedrigen R² der Stichproben niederschlägt. Daher sind die ermittelten Sachwertfaktoren in jedem Fall einer kritischen Würdigung zu unterziehen und ggf. durch das Heranziehen von Vergleichswerten zu konkretisieren.

In den Kategorien „Reihenendhäuser/Doppelhaushälften“ und „Reihenmittelhäuser“ war das Datenmaterial in der einfachen und sehr einfachen Lagen nicht ausreichend, um Sachwertfaktoren zu ermitteln. Für diese Segmente sind die vorliegenden Daten ohne Gleichung im Diagramm abgetragen.

3.9.5.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

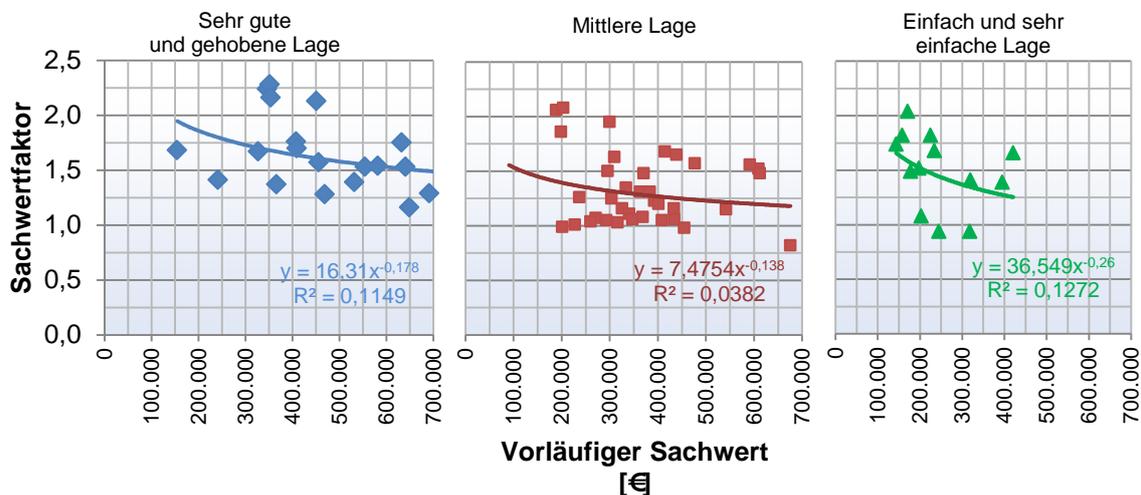
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Bungalows und Villen)

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 Maximalgröße von 1.000 m² in die Auswertung einbezogen.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			1,65
200.000	1,86	1,39	1,53
250.000	1,78	1,34	1,44
300.000	1,73	1,31	1,38
350.000	1,68	1,28	1,32
400.000	1,64	1,26	1,28
450.000	1,61	1,24	
500.000	1,58	1,22	
550.000	1,55	1,21	
600.000	1,53	1,19	
650.000	1,51	1,18	
700.000	1,49		

Merkmale der Datengrundlage

Kauffälle	20	37	13
Bestimmtheitsmaß R ²	0,1149	0,0382	0,1272
Ø vorl. Sachwert [€]	500.000	380.000	250.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	490	490	370
empf. Anwendungsbereich [m ²]	<= 1.000 m ²	<= 1.000 m ²	<= 1.000 m ²
Ø BRW [m ²]	611	458	345
Ø RND [Jahre]	44	34	30
Ø BGF [m ²]	342	336	284
Ø Wohnfläche [m ²]	167	169	136
empf. Anwendungsbereich [m ²]	100-500 m ²	100-500 m ²	100-500 m ²
Ø Wert Außenanlage [€]	10.350	10.100	7.650
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,8	3,9	3,3
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	2.339,91	6.147,38
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	39,08	48,77	37,36
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	4.880	3.210	2.630
empf. Anwendungsbereich [€/m ²]	2.500 - 8.200	1.150 - 6.050	1.900 - 4.850



3.9.5.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

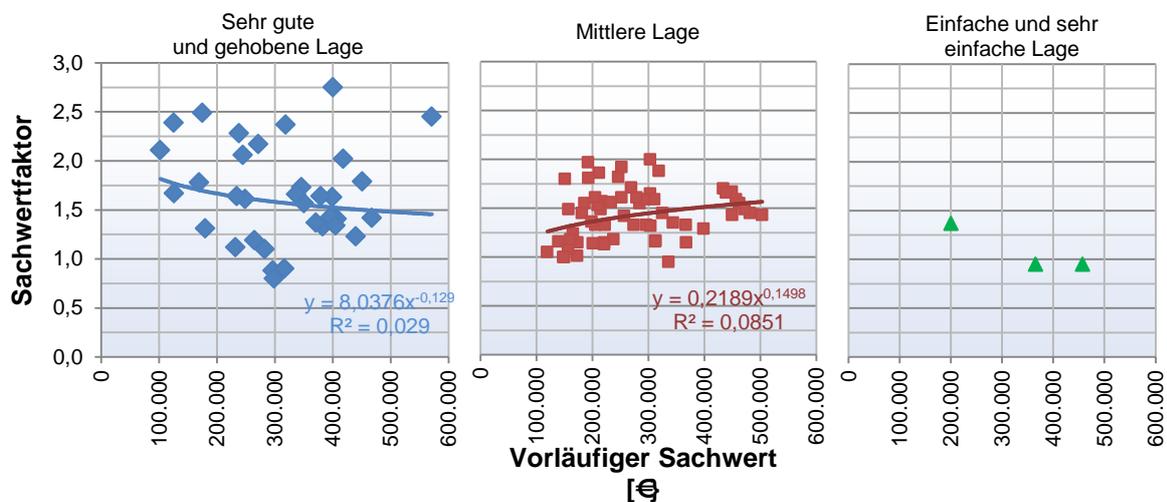
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

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

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000	1,73	1,31	
200.000	1,66	1,36	
250.000	1,62	1,41	..
300.000	1,58	1,45	..
350.000	1,55	1,48	..
400.000	1,52	1,51	..
450.000	1,50	1,54	
500.000	1,48	1,56	
550.000	1,46		
600.000			
650.000			
700.000			

Merkmale der Datengrundlage

Kauffälle	35	60	3
Bestimmtheitsmaß R ²	0,029	0,0851	..
Ø vorl. Sachwert [€]	320.000	270.000	..
Ø Grundstücksgröße [m ²]	310	290	..
empf. Anwendungsbereich [m ²]	<= 1.000 m ²	<= 1.000 m ²	..
Ø BRW [m ²]	614	456	..
Ø RND [Jahre]	38	42	..
Ø BGF [m ²]	253	241	..
Ø Wohnfläche [m ²]	132	119	..
empf. Anwendungsbereich [m ²]	100-500 m ²	100-500 m ²	..
Ø Wert Außenanlage [€]	7.250	7.050	..
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	3,8	3,7	..
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	..
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	42,04	38,87	..
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	3.850	3.330	..
empf. Anwendungsbereich [€/m ²]	1.800 - 7.200	1.050 - 5.150	..



3.9.5.3 Reihemittelhäuser

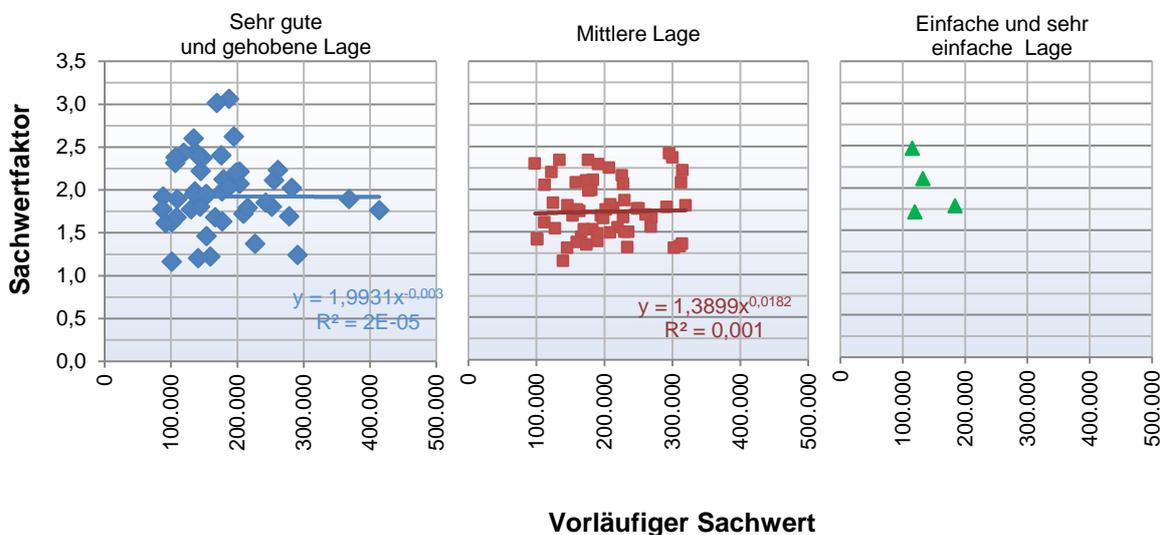
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

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

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000	1,92	1,73	..
200.000	1,92	1,74	
250.000	1,92	1,74	
300.000	1,92	1,75	
350.000	1,92		
400.000	1,92		
450.000			
500.000			
550.000			
600.000			
650.000			
700.000			

Merkmale der Datengrundlage

Kauffälle	48	58	4
Bestimmtheitsmaß R ²	0,00002	0,001	..
Ø vorl. Sachwert [€]	180.000	200.000	..
Ø Grundstücksgröße [m ²]	200	210	..
empf. Anwendungsbereich [m ²]	<= 1.000 m ²	<= 1.000 m ²	..
Ø BRW [m ²]	564	457	..
Ø RND [Jahre]	29	38	..
Ø BGF [m ²]	195	226	..
Ø Wohnfläche [m ²]	102	114	..
empf. Anwendungsbereich [m ²]	100-500 m ²	100-500 m ²	..
Ø Wert Außenanlage [€]	5.950	6.200	..
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	4,4	3,9	..
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	..
Ø Bodenwertanteil am ber. KP	34,48	30,88	..
Ø Gebäudefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	3.360	3.170	..
empf. Anwendungsbereich [€/m ²]	1.350 - 5.850	1.800 - 5.100	..



3.9.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Zwischen dem 01.01.2015 und dem 31.12.2015 wurden insgesamt 263 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 176 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden kann. Basierend auf diesen 146 Fällen (100 % Stichprobe) ergab sich ohne weitere Extremwertbereinigung:

Für **Neubauten** sowie die Baujahresklasse **ab 1975 ohne Neubauten** liegt nur eine geringe Anzahl von Verkäufen vor, so dass hier nur eine von der Größe und der Lage unabhängige Aussage möglich ist.

Für **Neubauten** ergibt sich bei insgesamt 4 Verkäufen ein Sachwertfaktor Ø 1,74 (Maximum 1,94 und Minimum 1,50), für die Baujahresklasse **ab 1975 ohne Neubauten** liegen diese Werte bei 6 Verkäufen Ø 1,92 (Maximum 2,56 und Minimum 1,16).

Bei Gebäuden mit Baujahren **zwischen 1950 und 1974** liegen insgesamt 50 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 42 Objekte im Mittel bei 1,64.

Baujahr 1950-1974	Größe (WF/NF)	Lage	
	bis 1000 m ²	gehoben	mittel
	Anzahl	11	20
	Mittelwert	1,97	1,53
	Minimum	1,44	0,92
	Maximum	3,03	2,30

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 4 ausgewerteten Objekten liegt der Sachwertfaktor über 1,8 (Ø 2,14, Maximum 2,59 und Minimum 1,85).

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 1950 möglich ist.

Baujahr vor 1950	Größe (WF/NF)	Lage			
	bis 400 m ²	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
	Anzahl	4	10	18	9
	Mittelwert	5,72	1,94	1,66	1,64
	Minimum	4,19	1,00	1,00	1,19
	Maximum	7,18	2,86	2,72	2,38
	400 - 1.000 m²				
	Anzahl	4	18	13	2
	Mittelwert	2,10	2,13	2,12	1,37
	Minimum	1,37	1,46	0,79	1,19
	Maximum	2,99	3,50	3,25	1,55

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.

3.9.7 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte

Im diesem Kapitel sind folgende Diagramme abgebildet:

a) Gegenüberstellung von Sachwerten und Kaufpreisen:

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

b) Sachwertfaktoren:

Für vorgegebene Sachwerte wurden Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) errechnet. Der Sachwertfaktor 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.

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 63 Verkaufsfälle des Zeitraums 01.01.2014 bis 31.12.2015 analysiert.

Analog zur Bestimmung von Sachwertfaktoren im üblichen Eigenheimmarkt wurden die gleichen Kriterien angehalten (NHK 2010, Regelgrundstücksgrößen etc.), siehe dazu Kapitel 3.9.5, ab S. 48.

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

In den Stichproben der Kapitel 3.9.7.1 (S. 55), Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell, und 3.9.7.2 (S. 56) 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 %) 4.375 €
ergibt einen Bodenwertanteil von 1.750 € x 23,46 = 41.055 €

Tatsächlich erzielbarer Erbbauzins Variante 2 (1 %) 1.750 €
ergibt einen Bodenwertanteil von 4.375 € x 23,46 = 102.638 €

Tatsächlich erzielbarer Erbbauzins Variante 3 (1,75 %) 3.062,50 €
Ergibt einen Bodenwertanteil von 3.062,50 € x 23,46 = 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. 3.9.7.1, S. 55)

Variante 1:	209.865 €
Variante 2:	289.830 €
Variante 3:	249.848 €

Verkehrswert gem. Vergleichsfaktorformel (s. 3.9.7.2, S. 56)
Bei einem unterstellten Sachwert (ohne Erbbaurecht) von 250.000 € 254.267 €

Die Ansätze der Varianten 2 und 3 (1,0 % / 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.

3.9.7.1 Sachwertfaktoren für das finanzmathematische Modell

Bei der Bestellung von neuen Erbbaurechten für den Wohnungsbau wurden durch die Stadt Frankfurt wie in den Vorjahren i.d.R. eine rund 2,5%ige Verzinsung des Bodenwertes angesetzt. Bei der Auswertung der Erbbaurechte fand keine Anpassung durch diesen Pauschalzinssatz statt. Es wurde stattdessen der real ermittelte Zinssatz, des vom neuen Eigentümer zu zahlenden Erbbauzinses, bei der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes angehalten.

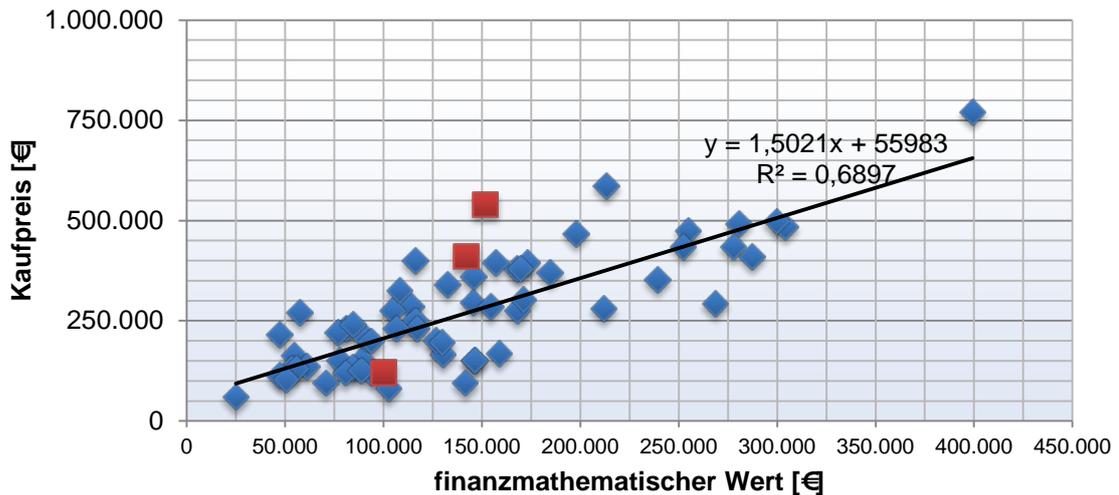
Zudem sind die Verkäufe in „sehr guten Lagen“ nicht in die Ermittlung eingeflossen; sie dienen hier lediglich der Illustration. Die Anwendbarkeit der Sachwertfaktoren bezieht sich nur auf die „gehobenen“ bis „sehr einfachen Lagen“.

Stichprobeneigenschaften:

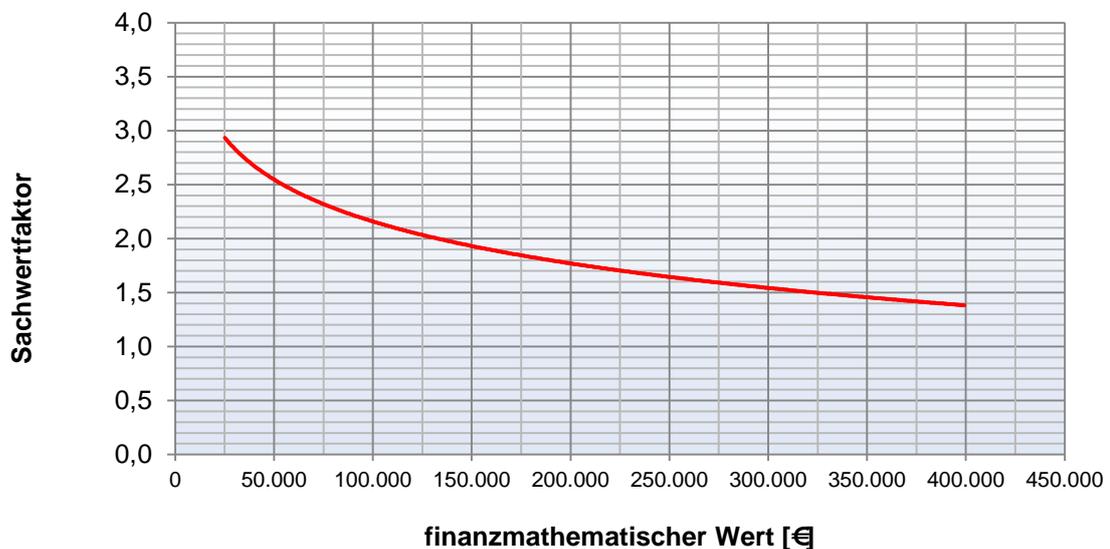
Daten aus den Jahren 2014 und 2015; Umfang: 63 Fälle, davon $\frac{1}{3}$ aus 2015
Grundstücksgröße: 92 m² bis 1.141 m², Wohnfläche: 38 m² bis 209 m²
Restlaufzeit des Erbbaupertrages: 15 bis 105 Jahre; Mittelwert: 72 Jahre
Baujahre: 1870 bis 2012; Mittelwert: 1957

a) Gegenüberstellung finanzmathematische Werte / Kaufpreise:

◆ sonstige Lagen ■ sehr gute Lage — lineare Regressionsgerade (sonstige Lagen)



b) Sachwertfaktoren



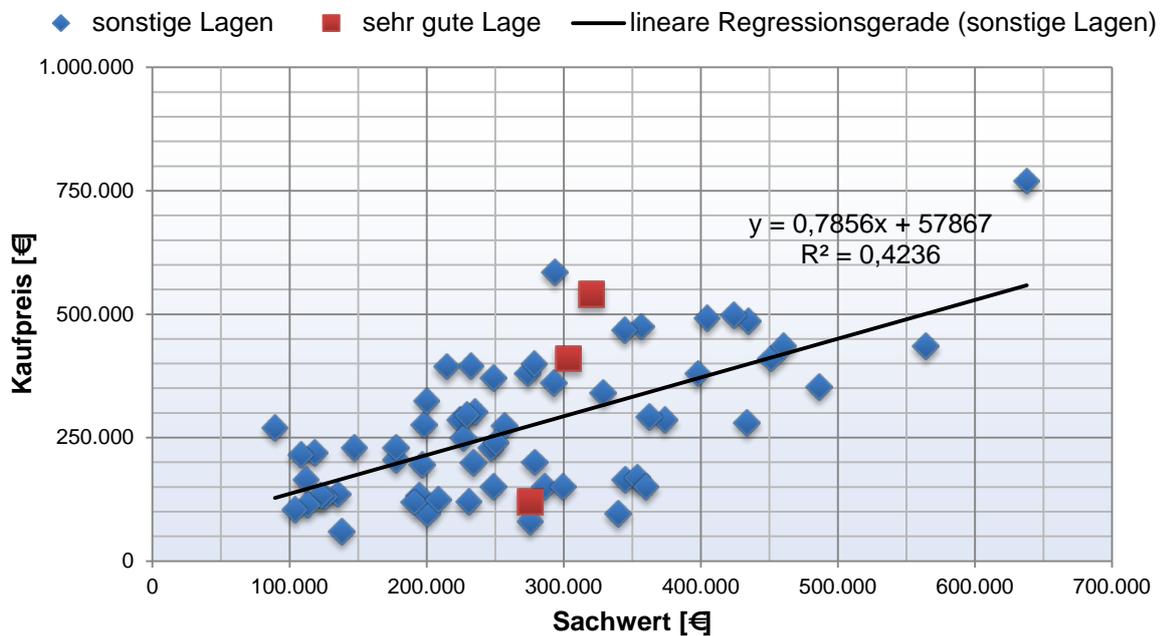
3.9.7.2 Vergleichsfaktoren

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.

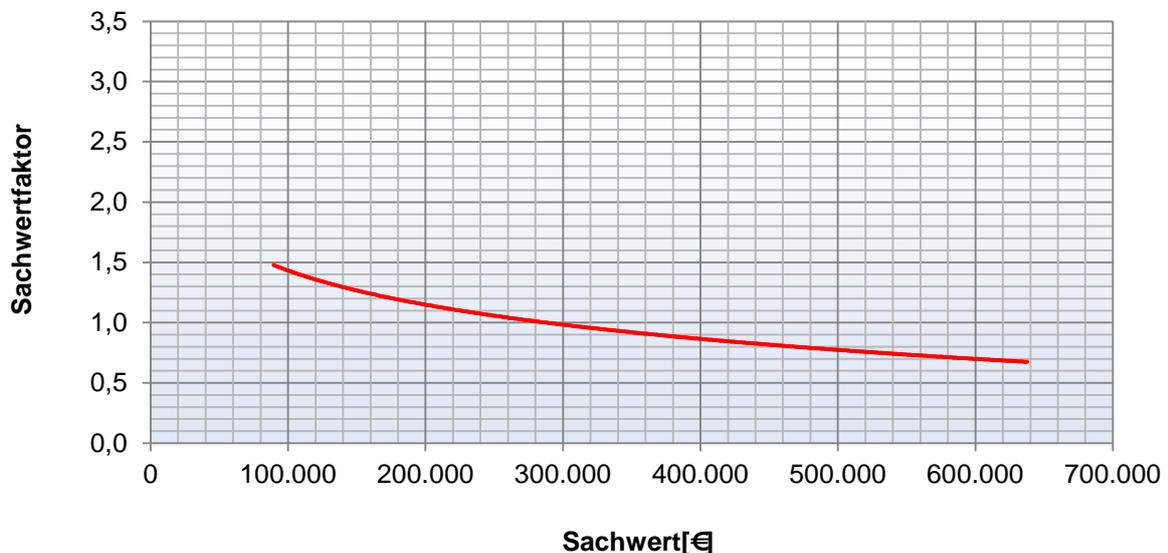
Stichprobeneigenschaften:

Daten aus den Jahren 2014 und 2015; Umfang: 63 Fälle, davon $\frac{1}{3}$ aus 2015
Grundstücksgröße: 92 m² bis 1.141 m², Wohnfläche: 38 m² bis 209 m²
Restlaufzeit des Erbbaupertrages: 15 bis 105 Jahre; Mittelwert: 72 Jahre
Baujahre: 1870 bis 2012; Mittelwert: 1957

a) Gegenüberstellung Sachwerte/ Kaufpreise:



b) Vergleichsfaktoren



3.9.8 Nettoanfangsrenditen

3.9.8.1 Büro, Handel, Mehrfamilienhäuser

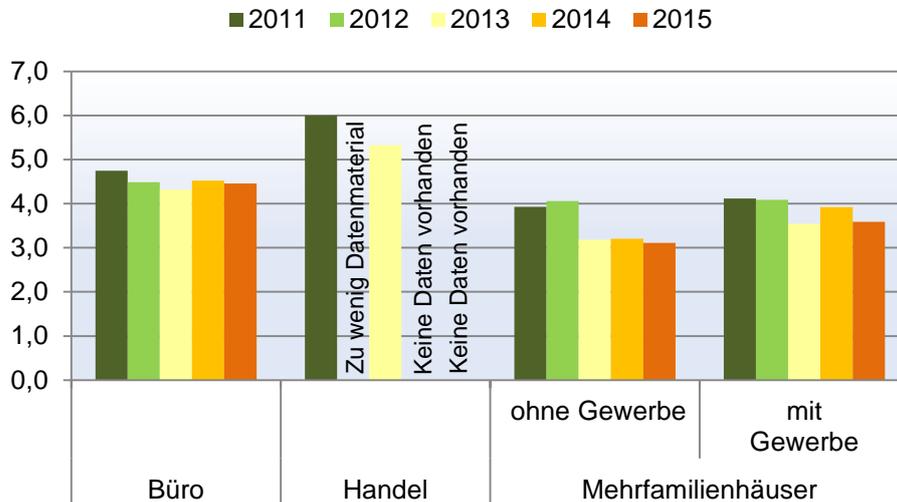
(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

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	Mehrfamilienhäuser			
	Büro	Handel	ohne Gewerbe	mit Gewerbe
2011	12	6	101	67
2012	23	4	75	66
2013	18	5	59	49
2014	26	0	95	49
2015	29	0	92	54

Eine Konkretisierung der Erwerbskosten ist derzeit schwer möglich. Durch die unterschiedliche Erhöhung der Grunderwerbssteuer in den einzelnen Bundesländern variieren die Erwerbskosten je nach Bundesland. Darüber hinaus wird nicht bei jedem Verkaufsfall ein Makler eingeschaltet. Die Erwerbsnebenkosten werden mit 10 % angenommen.

Die Nettoanfangsrenditen im Bürobereich liegen seit Jahren bei etwa 4,5 %, was ein Beleg dafür ist, dass der Bürosektor sich nach der Immobilienkrise stabilisiert hat.

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.

Die Nettoanfangsrendite im reinen Mehrfamilienhausbereich liegen seit 2 Jahren nur noch knapp über 3 %. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein eingeschränktes 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 %.

3.9.8.2 Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2015)
Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m²,
Verwendung Mietspiegel 2014 (gültig bis 31.05.2016) inkl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Zweiter Berechnungsverordnung

3.9.8.2.1 sehr gute und gehobene Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	40	3,00	1,52	4,08	3,02	0,68
1950 - 1974	39	2,47	1,54	3,46	2,39	0,50
1975 - 1999	14	2,63	2,11	4,06	2,52	0,50
2000 - 2009	1	..		..	..	..
ab 2010	16	2,38	1,63	3,21	2,29	0,47

3.9.8.2.2 mittlere, einfache und sehr einfache Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	70	3,31	1,52	5,02	3,31	0,88
1950 - 1974	66	2,88	1,55	4,61	2,81	0,64
1975 - 1999	31	2,97	2,25	3,77	3,02	0,45
2000 - 2009	18	2,52	2,03	3,21	2,58	0,38
ab 2010	22	2,59	1,78	3,69	2,30	0,58

3.9.8.3 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Daten: 2015)
Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 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

3.9.8.3.1 Zentrale Lage (alle Wohnlagen)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	84	1,79	0,76	3,48	1,62	0,63
1950 - 1974	89	2,01	1,03	3,52	1,98	0,49
1975 - 1999	16	2,03	1,25	2,73	2,01	0,47
2000 - 2009	23	1,69	1,01	2,38	1,77	0,39
ab 2010	143	2,01	1,27	2,77	2,04	0,38

3.9.8.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

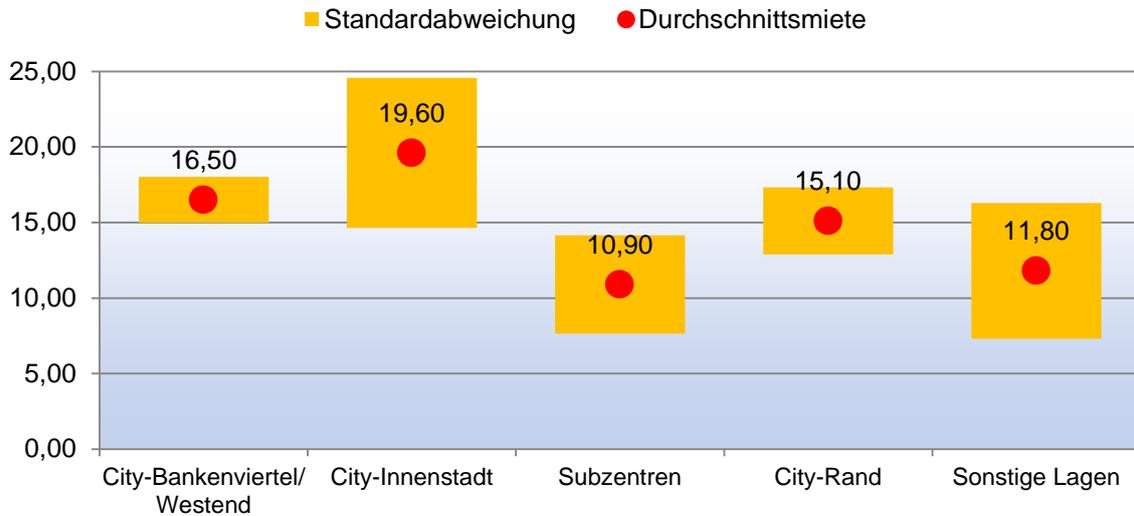
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	34	1,91	1,13	3,33	1,78	0,57
1950 - 1974	81	2,85	1,46	4,51	2,86	0,76
1975 - 1999	51	2,57	1,82	3,64	2,46	0,47
2000 - 2009	22	2,25	1,66	2,80	2,28	0,29
ab 2010	255	2,00	1,49	2,47	2,01	0,26

3.9.8.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	53	2,74	1,61	4,12	2,97	0,64
1950 - 1974	296	3,42	1,30	5,92	3,32	0,81
1975 - 1999	79	3,01	1,93	4,26	3,02	0,61
2000 - 2009	34	2,24	1,61	2,83	2,23	0,29
ab 2010	775	2,22	1,59	2,83	2,23	0,28

3.9.9 Büromieten 2015

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



Anzahl der eingeflossenen Mieten:

	Mieteinheiten	Objekte
City-Bankenviertel/ Westend	96	6
City-Innenstadt	36	6
Subzentren	47	7
City-Rand	81	8
Sonstige Lagen	6	2

Die Durchschnittsmieten wurden aus tatsächlich gezahlten Mieten in 2015 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.

Bei der Ermittlung der Büromieten 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 2015 erzielte Durchschnittsmiete im Bereich City-Bankenviertel/Westend war deutlich niedriger als in den Vorjahren. Bei der Beurteilung ist aber zu berücksichtigen, dass die Mieten zum großen Teil für Büros in älteren Gebäuden (Baujahresklasse 1950-1974) bezahlt wurden und dass die Stichprobe keine Mieten aus Neubau-Bürogebäuden enthält. Die Objekte stammen überwiegend aus dem Westend.

Die in den Subzentren erfassten Mieten stammen überwiegend aus weniger exponierten Lagen als 2013 und 2014, die Durchschnittsmiete 2015 liegt daher deutlich hinter den Werten der Vorjahre zurück.

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 Immobilienwerte des Landes Hessen hat die Vergleichsfaktoren bzw. Vergleichspreise ab 2010 landesweit erhoben und veröffentlicht (siehe Produktübersicht S. 79). Die Werte für 2016 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, Rechnutzungsdauern 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 Bodenrichtwerte

Es besteht die Möglichkeit die Richtwertkarte im Service-Center des Stadtvermessungsamtes, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt oder im Internet unter bodenrichtwerte.frankfurt.de (Geoportal Frankfurt) flurstücksgenau einzusehen. Die Erklärung der Darstellung finden Sie im Geoportal unter „Zeichenerklärung“ unterhalb des Kartenbilds.



Alternativ können Sie auch Bodenrichtwertkarten mit früheren Stichtagen (2014, 2012, 2010) im Internetstadtplan der Stadt Frankfurt am Main unter <http://stadtplan.frankfurt.de> > Karten > Bodenrichtwerte im Internetstadtplan im Maßstab 1:15.000 aufrufen. Die Legende der Richtwertkarte kann dort mit <F8> aufgerufen werden. Zur Anzeige wird das Programm „Java“ benötigt.

Hessenweit können Sie die Bodenrichtwerte auch unter www.boris.hessen.de flurstücksgenau einsehen. Informationen zum jeweiligen Bodenrichtwert erhalten Sie hier über den Info-Knopf „Datenabfrage“ im Abschnitt Werkzeuge rechts neben dem Kartenbild.

4.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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 1.000 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3

4.1.3 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke

Im Kapitel 3.9.1.3.1 dieses Marktberichts (Seite 35 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.

4.1.4 Geschäftsgrundstücke – Büronutzung

Im Kapitel 3.9.1.3.2 dieses Marktberichts (Seite 36) 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.

4.1.5 Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung

Im Kapitel 3.9.1.3.4 dieses Marktberichts (Seite 37) 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.

4.1.6 Erschließungskosten

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 unter 1.000.000 € liegt und die Liegenschaften sich in Richtwertzonen mit einem Bodenrichtwert unter 900 €/m² befinden.

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

Die Richtwerte sind der Bodenrichtwertkarte 2016 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 799 €/m ²	800 €/m ² bis 899 €/m ²
80	3.489	4.178	4.867	5.556	6.245	6.934
90	3.260	3.872	4.484	5.097	5.709	6.321
100	3.076	3.627	4.178	4.729	5.280	5.832
110	2.926	3.427	3.928	4.429	4.930	5.431
120	2.800	3.260	3.719	4.178	4.637	5.097
130	2.694	3.118	3.542	3.966	4.390	4.814
140	2.604	2.997	3.391	3.784	4.178	4.572
150	2.525	2.892	3.260	3.627	3.994	4.362
160	2.456	2.800	3.145	3.489	3.834	4.178
170	2.395	2.719	3.043	3.368	3.692	4.016
180	2.341	2.647	2.953	3.260	3.566	3.872
190	2.293	2.583	2.873	3.163	3.453	3.743
200	2.249	2.525	2.800	3.076	3.351	3.627

**Anpassungsfaktoren aufgrund
abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße**

	Baujahr							
	1950 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	ab 2010	
Grundstücksgröße in m ²	100	0,63	0,70	0,77	0,83	0,90	0,97	1,03
	150	0,67	0,74	0,81	0,88	0,94	1,01	1,08
	200	0,72	0,78	0,85	0,92	0,98	1,05	1,12
	250	0,76	0,82	0,89	0,96	1,03	1,09	1,16
	300	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20
	350	0,84	0,91	0,97	1,04	1,11	1,18	1,24
	400	0,88	0,95	1,02	1,08	1,15	1,22	1,28
	450	0,92	0,99	1,06	1,12	1,19	1,26	1,33
	500	0,97	1,03	1,10	1,17	1,23	1,30	1,37
	550	1,01	1,07	1,14	1,21	1,28	1,34	1,41
	600	1,05	1,12	1,18	1,25	1,32	1,38	1,45
	650	1,09	1,16	1,22	1,29	1,36	1,43	1,49
	700	1,13	1,20	1,27	1,33	1,40	1,47	1,53

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

$$3.118 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,93 = 356.668 \text{ €}$$

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	
Grundstücksgröße in m ²	100	0,50
	150	0,54
	200	0,59
	250	0,64
	300	0,69
	350	0,74
	400	0,78
	450	0,83
	500	0,88
	550	0,93
	600	0,98
	700	1,07

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, die auf Erbbau errichtet wurden

Sofern es sich um eine Immobilie handelt, die auf der Basis eines Erbbaurechts errichtet wurde, so ist der unter Pkt. 4.2.1.1 bzw. 4.2.1.2 ermittelte Vergleichswert für ein vergleichbares Volleigentum mit dem **Faktor 0,75** zu korrigieren.

4.2.1.5 Immobilien mit einem Bedarfswert über 1.000.000 € bzw. in Bodenrichtwertbereichen ab 900 €/m²

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

4.2.1.6 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 799 €/m ²	800 €/m ² bis 899 €/m ²
100	3.586	4.582	5.578	6.574	7.571	8.567
110	3.398	4.304	5.210	6.115	7.021	7.926
120	3.242	4.072	4.902	5.733	6.563	7.393
130	3.110	3.876	4.643	5.409	6.175	6.941
140	2.997	3.708	4.420	5.131	5.843	6.554
150	2.898	3.563	4.227	4.891	5.555	6.219
160	2.813	3.435	4.058	4.680	5.303	5.926
170	2.737	3.323	3.909	4.495	5.081	5.667
180	2.669	3.223	3.776	4.330	4.883	5.437
190	2.609	3.133	3.658	4.182	4.706	5.231
200	2.555	3.053	3.551	4.049	4.547	5.045
210	2.506	2.980	3.454	3.929	4.403	4.878
220	2.461	2.914	3.367	3.819	4.272	4.725
230	2.420	2.853	3.287	3.720	4.153	4.586
240	2.383	2.798	3.213	3.628	4.043	4.458
250	2.349	2.747	3.146	3.544	3.942	4.341

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	2000 bis 2009	ab 2010
	300	0,55	0,64	0,72	0,81	0,90	0,99	1,07
	400	0,62	0,71	0,79	0,88	0,97	1,05	1,14
	500	0,69	0,78	0,86	0,95	1,04	1,12	1,21
	600	0,76	0,84	0,93	1,02	1,10	1,19	1,28
	700	0,83	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,35
	800	0,90	0,98	1,07	1,16	1,24	1,33	1,42
	900	0,96	1,05	1,14	1,22	1,31	1,40	1,48
	1.000	1,03	1,12	1,21	1,29	1,38	1,47	1,55
	1.100	1,10	1,19	1,28	1,36	1,45	1,54	1,62
	1.200	1,17	1,26	1,34	1,43	1,52	1,60	1,69
	1.300	1,24	1,33	1,41	1,50	1,59	1,67	1,76
	1.400	1,31	1,39	1,48	1,57	1,66	1,74	1,83
	1.500	1,38	1,46	1,55	1,64	1,72	1,81	1,90

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

$$3.242 \text{ €/m}^2 \times 119 \text{ m}^2 \times 0,55 = 212.189 \text{ €}$$

4.2.1.7 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 4.2.1.6 folgende Anpassungstabelle aufgrund von Baujahr und Grundstücksgröße angehalten.

	Baujahr vor 1950	
Grundstücksgröße in m ²	300	0,46
	400	0,54
	500	0,62
	600	0,70
	700	0,78
	800	0,86
	900	0,95
	1.000	1,03
	1.100	1,12
	1.200	1,20
	1.300	1,28
	1.400	1,36
1.500	1,44	

4.2.1.8 Immobilien, die auf Erbbau errichtet wurden

Sofern es sich um eine Immobilie handelt, die auf der Basis eines Erbbaurechts errichtet wurde, so ist der unter Pkt. 4.2.1.6 bzw. 4.2.1.7 ermittelte Vergleichswert für ein vergleichbares Volleigentum mit dem **Faktor 0,75** zu korrigieren.

4.2.1.9 Immobilien mit einem Bedarfswert über 1.000.000 € bzw. in Bodenrichtwertbereichen ab 900 €/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 der Rechtsform von Eigentumswohnungen gebildet wurden, sind die Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser (Pkt. 4.2.1.1 bzw. 4.2.1.2) zu verwenden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass zusätzlich der **Faktor 0,85** 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.

$$3.118 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 1,13 \times 0,85 = 368.365 \text{ €}$$

4.2.2.2 Vergleichspreise in Abhängigkeit von Wohnungsgröße, Lage und Baujahr

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

Die Wohnlagen sind der Bodenrichtwertkarte 2016 des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen.

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

Der Bereich „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 „Innenstadtbereich“ umfasst die folgenden Grundbuchbezirke/Gemarkungen: Frankfurt Bezirke 1 bis 33 sowie Bockenheim, Main und Wald.

Wohnungsgröße unter 50 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2011	ab 2012
sehr gute Lage Nordend/ Westend	4.200 €/m ²	4.450 €/m ²	4.100 €/m ²	5.500 €/m ²	6.300 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	3.400 €/m ²	2.610 €/m ²	3.000 €/m ²	4.000 €/m ²	5.600 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	3.990 €/m ²	2.820 €/m ²	3.600 €/m ²	4.500 €/m ²	5.500 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.080 €/m ²	2.520 €/m ²	2.800 €/m ²	4.000 €/m ²	4.300 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	3.400 €/m ²	2.700 €/m ²	3.200 €/m ²	4.000 €/m ²	5.280 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	2.810 €/m ²	2.110 €/m ²	2.560 €/m ²	3.400 €/m ²	4.100 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	2.600 €/m ²	1.590 €/m ²	2.100 €/m ²	2.800 €/m ²	3.500 €/m ²

Wohnungsgröße 50 – 74 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2011	ab 2012
sehr gute Lage Nordend/ Westend	4.600 €/m ²	4.620 €/m ²	4.900 €/m ²	5.100 €/m ²	6.800 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	3.600 €/m ²	2.620 €/m ²	3.600 €/m ²	4.500 €/m ²	6.000 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	3.970 €/m ²	3.460 €/m ²	3.650 €/m ²	4.900 €/m ²	4.870 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.440 €/m ²	3.100 €/m ²	2.700 €/m ²	3.700 €/m ²	4.610 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	3.400 €/m ²	3.300 €/m ²	3.400 €/m ²	3.980 €/m ²	4.280 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	2.770 €/m ²	2.090 €/m ²	2.620 €/m ²	3.160 €/m ²	3.940 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	2.770 €/m ²	1.710 €/m ²	2.120 €/m ²	2.600 €/m ²	3.160 €/m ²

Wohnungsgröße 75 – 99 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2011	ab 2012
sehr gute Lage Nordend/ Westend	5.800 €/m ²	4.980 €/m ²	4.500 €/m ²	5.500 €/m ²	7.100 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.200 €/m ²	2.700 €/m ²	3.730 €/m ²	4.400 €/m ²	6.280 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	4.330 €/m ²	3.290 €/m ²	3.230 €/m ²	4.500 €/m ²	4.730 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.560 €/m ²	3.350 €/m ²	2.900 €/m ²	3.800 €/m ²	4.580 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	3.500 €/m ²	3.440 €/m ²	3.200 €/m ²	4.310 €/m ²	4.190 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	2.290 €/m ²	2.210 €/m ²	2.680 €/m ²	3.330 €/m ²	3.640 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.000 €/m ²	1.740 €/m ²	2.200 €/m ²	3.000 €/m ²	3.340 €/m ²

Wohnungsgröße 100 – 129 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2011	ab 2012
sehr gute Lage Nordend/ Westend	6.240 €/m ²	5.780 €/m ²	4.600 €/m ²	6.200 €/m ²	7.400 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.000 €/m ²	3.200 €/m ²	3.800 €/m ²	4.200 €/m ²	5.830 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	4.760 €/m ²	4.300 €/m ²	3.700 €/m ²	4.800 €/m ²	4.900 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.900 €/m ²	3.100 €/m ²	2.800 €/m ²	3.700 €/m ²	4.430 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	3.500 €/m ²	4.400 €/m ²	3.000 €/m ²	4.140 €/m ²	4.220 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	2.800 €/m ²	2.260 €/m ²	2.930 €/m ²	3.230 €/m ²	3.750 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	2.900 €/m ²	1.500 €/m ²	1.900 €/m ²	2.600 €/m ²	3.450 €/m ²

Wohnungsgröße ab 130 m²

Lage	Baujahr				
	vor 1950	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2011	ab 2012
sehr gute Lage Nordend/ Westend	6.520 €/m ²	6.490 €/m ²	5.300 €/m ²	7.120 €/m ²	7.720 €/m ²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	4.800 €/m ²	3.500 €/m ²	3.380 €/m ²	5.540 €/m ²	6.390 €/m ²
gehobene Lage Innenstadtbereich	4.880 €/m ²	4.600 €/m ²	3.700 €/m ²	4.900 €/m ²	4.940 €/m ²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	4.000 €/m ²	3.100 €/m ²	3.400 €/m ²	3.800 €/m ²	4.350 €/m ²
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.600 €/m ²	4.400 €/m ²	3.200 €/m ²	4.800 €/m ²	4.490 €/m ²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	2.800 €/m ²	3.000 €/m ²	3.000 €/m ²	4.200 €/m ²	4.220 €/m ²
einfache/ sehr einfache Lage	3.000 €/m ²	1.900 €/m ²	2.000 €/m ²	3.000 €/m ²	3.800 €/m ²

4.2.2.3 Einfluss Vermietung und Größe der Eigentumsanlage

Sofern Eigentumswohnungen in **größeren Wohnungsanlagen** liegen (≥100 Einheiten), sind die vorstehenden Vergleichsfaktoren **mit 0,80** zu multiplizieren.

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

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

$$3.440 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,80 \times 0,95 = 216.995 \text{ €}$$

4.2.2.4 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen auf Erbbau

Sofern Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken errichtet wurden sind die Ansätze unter Pkt. 4.2.2.2 und 4.2.2.3 zu verwenden. Das Ergebnis ist je nach Stadtlage um die folgenden Faktoren zu korrigieren:

Innenstadtbereich: 0,70
Sonstiges Stadtgebiet: 0,80

Beispiel: Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung auf Erbbau von 65 m² in sehr guter Lage im Nordend in einer Wohnanlage Baujahr 1953 mit 20 Wohneinheiten.

$$4.620 \text{ €/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 0,70 = 189.189 \text{ €}$$

4.2.3 Vergleichspreise Teileigentum

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

Es werden Vergleichsfaktoren nur in den Fällen angegeben, in denen sich mit der marktüblichen Miete ein positiver Gebäudeertragswert ergibt.

Liegt für eine marktübliche Miete in der Verbindung mit der Richtwertzone kein Faktor vor, so ist der Faktor aus der nächsten rechtsangrenzenden Spalte zu verwenden, in der für die gleiche Miete ein Faktor ausgewiesen ist.

Allgemeines:

Nebenflächen in Untergeschossen sowie in Dachgeschossen mit Schrägen sind mit einem Viertel 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 (Geoportal Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:				
	431x	432x	411x, 412x oder 492x	413x, 433x oder 493x	414x, 415x, 434x, 435x, 494x oder 495x
≤ 6 €/m ²		1.160 €	1.080 €	1.040 €	940 €
7 €/m ²		1.320 €	1.250 €	1.190 €	1.090 €
8 €/m ²		1.480 €	1.410 €	1.350 €	1.240 €
9 €/m ²	1.880 €	1.640 €	1.570 €	1.510 €	1.380 €
10 €/m ²	2.050 €	1.810 €	1.730 €	1.670 €	1.530 €
11 €/m ²	2.210 €	1.970 €	1.900 €	1.830 €	1.680 €
12 €/m ²	2.380 €	2.130 €	2.060 €	1.980 €	1.830 €
13 €/m ²	2.550 €	2.300 €	2.220 €	2.140 €	1.980 €
14 €/m ²	2.720 €	2.460 €	2.390 €	2.300 €	2.130 €
15 €/m ²	2.890 €	2.620 €	2.550 €	2.460 €	2.280 €
16 €/m ²	3.060 €	2.790 €	2.710 €	2.620 €	2.430 €
18 €/m ²	3.390 €	3.110 €	3.040 €	2.930 €	2.730 €
20 €/m ²	3.730 €	3.440 €	3.370 €	3.250 €	3.030 €
22 €/m ²	4.070 €	3.770 €	3.690 €	3.560 €	3.330 €
24 €/m ²	4.400 €	4.090 €	4.020 €	3.880 €	3.630 €
26 €/m ²	4.740 €	4.420 €	4.340 €	4.200 €	3.930 €
28 €/m ²	5.080 €	4.740 €	4.670 €	4.510 €	4.230 €
≥ 30 €/m ²	5.410 €	5.070 €	5.000 €	4.830 €	4.530 €

Marktübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Geoportal Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	451x	452x	453x	454x und 455x
≤ 6 €/m ²				
7 €/m ²				1.000 €
8 €/m ²				1.130 €
9 €/m ²				1.260 €
10 €/m ²				1.390 €
11 €/m ²				1.520 €
12 €/m ²			1.940 €	1.650 €
13 €/m ²			2.080 €	1.780 €
14 €/m ²			2.220 €	1.910 €
15 €/m ²			2.360 €	2.040 €
16 €/m ²			2.500 €	2.170 €
18 €/m ²			2.780 €	2.430 €
20 €/m ²			3.060 €	2.690 €
22 €/m ²			3.350 €	2.940 €
24 €/m ²			3.630 €	3.200 €
26 €/m ²		5.130 €	3.910 €	3.460 €
28 €/m ²		5.460 €	4.190 €	3.720 €
30 €/m ²		5.780 €	4.470 €	3.980 €
35 €/m ²		6.600 €	5.180 €	4.630 €
40 €/m ²		7.410 €	5.880 €	5.270 €
45 €/m ²		8.230 €	6.590 €	5.920 €
50 €/m ²		9.050 €	7.290 €	6.570 €
55 €/m ²		9.860 €	8.000 €	7.210 €
60 €/m ²		10.680 €	8.700 €	7.860 €
65 €/m ²		11.490 €	9.410 €	8.510 €
70 €/m ²		12.310 €	10.110 €	9.150 €
80 €/m ²	19.760 €	13.940 €	11.520 €	10.450 €
90 €/m ²	21.620 €	15.570 €	12.930 €	11.740 €
≥ 100 €/m ²	23.480 €	17.200 €	14.340 €	13.040 €

Markttübliche Miete im EG bzw. OG	Diese Faktoren finden Verwendung, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone (Geoportal Frankfurt) liegt, die mit den folgenden Ziffern beginnt:			
	461x	462x	463x	464x und 465x
10 €/m ²			1.720 €	1.450 €
11 €/m ²			1.880 €	1.590 €
12 €/m ²			2.040 €	1.730 €
13 €/m ²		2.440 €	2.190 €	1.870 €
14 €/m ²		2.600 €	2.350 €	2.010 €
15 €/m ²		2.760 €	2.510 €	2.150 €
16 €/m ²		2.920 €	2.670 €	2.290 €
18 €/m ²		3.230 €	2.980 €	2.580 €
20 €/m ²		3.550 €	3.300 €	2.860 €
22 €/m ²		3.870 €	3.620 €	3.140 €
24 €/m ²		4.180 €	3.930 €	3.420 €
26 €/m ²		4.500 €	4.250 €	3.700 €
28 €/m ²	5.550 €	4.810 €	4.560 €	3.990 €
30 €/m ²	5.880 €	5.130 €	4.880 €	4.270 €
35 €/m ²	6.690 €	5.920 €	5.670 €	4.970 €
40 €/m ²	7.510 €	6.710 €	6.460 €	5.680 €
45 €/m ²	8.320 €	7.500 €	7.250 €	6.380 €
50 €/m ²	9.140 €	8.290 €	8.040 €	7.090 €
55 €/m ²	9.950 €	9.080 €	8.830 €	7.790 €
60 €/m ²	10.770 €	9.870 €	9.620 €	8.500 €
65 €/m ²	11.590 €	10.660 €	10.410 €	9.200 €
70 €/m ²	12.400 €	11.450 €	11.200 €	9.900 €
80 €/m ²	14.030 €	13.030 €	12.780 €	11.310 €
90 €/m ²	15.660 €	14.620 €	14.370 €	12.720 €
≥ 100 €/m ²	17.290 €	16.200 €	15.950 €	14.130 €

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.

$$2.300 \text{ €/m}^2 \times (65 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2) + 1/4 \times 20 \text{ m}^2 \times 2.300 \text{ €/m}^2 = \mathbf{230.000 \text{ €}}$$

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 26,- €/m².

$$5.130 \text{ €/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 + 1/4 \times 50 \text{ m}^2 \times 5.130 \text{ €/m}^2 = \mathbf{679.725 \text{ €}}$$

4.2.3.2 Garagen und Stellplätze

Stadtgebiet	Baujahr	Tiefgaragen- stellplatz	Garage/ Carport	Offene Stellplätze
Frankfurt Bezirk 1 bis 33, 70	vor 2000	21.500 €	17.500 €	12.500 €
	ab 2000	23.500 €	24.500 €	
Sonstiges Stadtgebiet	vor 2000	12.000 €	10.500 €	9.000 €
	ab 2000	17.500 €	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

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 %

4.3.2.4 Einfluss von Denkmalschutz und Modernisierungsrisiko auf die Bewirtschaftungskosten

In den vorstehenden Bewirtschaftungskosten sind im Einzelfall das Modernisierungsrisiko und die Auswirkungen des Denkmalschutzes zusätzlich zu berücksichtigen.

Sofern es sich um eine hochwertige gewerbliche Sonderimmobilie handelt, sieht der Gutachterausschuss Revitalisierungskosten in der Höhe von rd. einer Jahresrohmiete.

Sofern es sich bei der Immobilie um ein Einzelkulturdenkmal handelt (Denkmalkataster Hessen unter denkxweb.denkmalpflege-hessen.de), bewirkt dies eine Erhaltungspflicht des Kulturdenkmals gemäß § 11 DSchG Hessen. Dies kann zu kostenintensiveren Auflagen in der Unterhaltung der Bausubstanz führen. Der Gutachterausschuss Frankfurt unterteilt hier in einfachen und anspruchsvollen Denkmalschutz. Anspruchsvoller Denkmalschutz besteht insbesondere dann, wenn eine aufwändige Fassadengestaltung mit Sandsteinfiguren, -säulen und anderen Gestaltungselementen besteht.

Liegt ein anspruchsvoller Denkmalschutz vor, so erhöhen sich die errechneten Bewirtschaftungskosten um 5%.

Liegt ein einfacher Denkmalschutz vor, so erhöhen sich die errechneten Bewirtschaftungskosten um 3%.

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	2,25	3,50	3,75
1950 - 1974	3,00	3,00	3,75	4,25
1975 - 1999	3,50	4,25	4,75	4,75
ab 2000	3,50	4,25	4,75	4,75

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

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	1,75	2,25	4,00	5,00
1950 - 1974	3,00	3,50	4,50	5,00
1975 - 1999	4,00	4,25	4,75	5,25
ab 2000	4,00	4,25	4,75	5,25

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

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 „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	5,25%
In Richtwertzonen mit 464/454	6,00%
In Richtwertzonen mit 465/455	6,25%

Für Geschäftsgrundstücke mit mindestens 80% Büronutzung in den Richtwertzonen (Geoportal Frankfurt) 41xx, 43xx 47xx und 49xx ist der Liegenschaftszinssatz für die Richtwertzone 455 unter 4.3.3.5 zu verwenden.

4.3.3.5 Geschäftsgrundstücke, mit Handelsnutzung

Für Liegenschaften mit Laden- und Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und den Obergeschossen bzw. anderer Nutzungen in den Obergeschossen beträgt der 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 (Geoportal Frankfurt) 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	5,00	5,75	6,50	12,0 fach	15,0 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Verbrauchermärkte / großflächiger Einzelhandel	5,25	6,00	7,00	12,5 fach	15,0 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Gewerbe/ Werkstätten*	5,00	6,50	7,25	11,0 fach	14,5 fach	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Pflegeheim/ Altenheim	5,00	6,00	7,00	11,5 fach	15,5 fach	40-50 Jahre	Ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Hotel	4,50	5,25	6,50	12,5 fach	16,5 fach	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Logistik	4,50	6,00	7,50	11,5 fach	17,5 fach	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m ² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Studentenwohnheim / betreutes Wohnen	5,00	5,75	6,50	12,0 fach	15,5 fach	40-50 Jahre	

(Stand: Dezember 2015)

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

*s. auch Pkt. 4.3.3.3

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

1,4

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 2016

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



Die betreffenden Frankfurter Daten sind vollständig im Kapitel 4 dieses Immobilienmarktberichtes (ab Seite 60 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 bodenrichtwerte.frankfurt.de (Bodenrichtwerte 2016, flurstückgenau, 2014 und 2012 werden noch ergänzt)
- kostenlos im Internet unter www.boris.hessen.de (Bodenrichtwerte 2016, flurstückgenau)
- schriftlich zum Preis von 20 € beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 82)
- zur Einsicht beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 82)
- als Karte im Maßstab 1: 15.000 zum Preis von 200 € zzgl. Versandkosten beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 82)

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:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie
BV	Berechnungsverordnung
EG	Erdgeschoss
ErbStRG	Erbschaftssteuerreformgesetz
EW-RL	Ertragswert-Richtlinie
GFZ	Geschossflächenzahl
Gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
GRZ	Grundflächenzahl
GUG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Zeitschrift für Immobilienwirtschaft)
HMietBgv	Hessische Mietenbegrenzungsverordnung
i.d.F.	in der Fassung
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KV	Kaufverträge
MFH	Mehrfamilienhaus/ -häuser
Max	Maximum
Min	Minimum
NAR	Nettoanfangsrendite
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
POS-Umsatz-Index	Point-of-Sale-Umsatz-Index
RND	Restnutzungsdauer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
SW-RL	Sachwert-Richtlinie
VW-RL	Vergleichswert-Richtlinie
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)

Geo-Service-Center des Stadtvermessungsamtes

Internet: www.vermessungsamt.frankfurt.de
E-Mail: Geo-Service-Center.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 2016 – 1. Halbjahr

Sinkende Transaktionszahlen bei weiter steigenden Preisen

Im ersten Halbjahr 2016 wurde am Frankfurter Immobilienmarkt mit 3.250 Transaktionen ein Umsatz von rd. 2,3 Mrd. € erzielt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sank die Zahl der Verkäufe um rd. 20 %, das Umsatzvolumen um rd. 17 %.

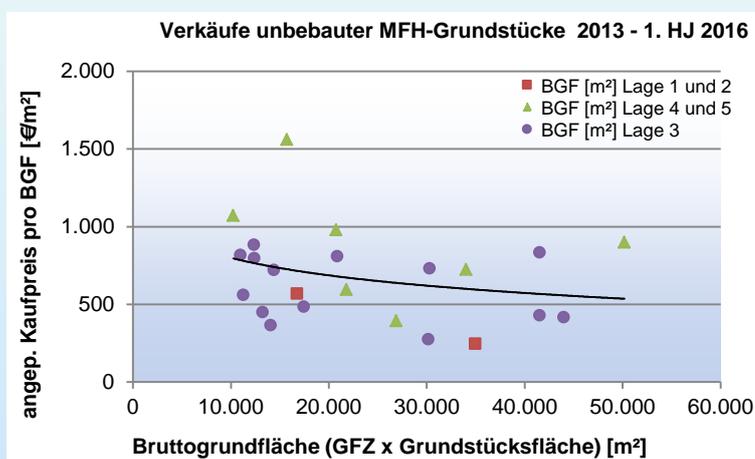
1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2016 wurden 31 unbebaute Grundstücke für Eigenheime verkauft (rd. +11 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 490 m² groß und erzielten durchschnittlich rd. 610 €/m² (340 - 750 €/m²).

Die Anzahl veräußerter Mehrfamilienhausgrundstücke stieg im Vergleich zum ersten Halbjahr 2015 um rd. 17 %. Die Preise der 28 verkauften Grundstücke lagen zwischen rd. 370 und rd. 1.470 €/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 Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau



Der Gutachterausschuss hat bisher nur Umrechnungskoeffizienten für WGFZ bis 3,0 veröffentlicht. Da in den letzten Jahren verstärkt höhere Ausnutzungsziffern in Frankfurt genehmigt werden, überprüft der Gutachterausschuss, in welcher Art eine gesicherte Anpassung der Bodenrichtwerte auf höhere Ausnutzungen möglich ist. In der nebenstehenden Grafik wird das Zwischenergebnis dargestellt, das endgültige Ergebnis wird im Marktbericht 2017 veröffentlicht.

Es wurden Verkäufe unbebauter Grundstücke seit 2013 untersucht, bei denen die Grundstücksgröße über 1.000 m² liegt und mehr als 10.000 m² BGF o.i. genehmigt wurde. Neben einer zeitlichen Anpassung der Verkäufe auf das Jahr 2016 erfolgt eine Anpassung des tatsächlichen Richtwerts auf einen mittleren Bodenwert von 700 €/m² bei einer WGFZ von 1,0 (s. Grafik).

2 Eigentumswohnungen

2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2016

90%-Stichprobe, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr ab 2015

Neubau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]
Ostend	7	7.340	6.900	7.590
Europaviertel	52	5.420	4.150	6.610
Sachsenhausen	14	5.080	3.980	5.700
Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel	20	4.930	4.090	5.520
Bockenheim	89	4.650	3.970	5.400
Bonames, Harheim, Kalbach	19	4.420	3.840	5.020
Bergen-Enkheim	6	4.240	3.860	4.510
Gallusviertel	19	4.140	3.690	4.610
Hausen, Heddernheim, Niederursel, Praunheim, Rödelheim	85	3.920	3.220	4.580
Nied	6	3.830	3.700	3.960
Fechenheim	14	3.220	3.100	3.340

Im 1. Halbjahr 2016 betrug der mittlere Preis für eine übliche Neubau-Eigentumswohnung rd. 4.460 €/m² Wohnfläche und somit rd. 4 % über dem Preis des Vorjahreszeitraums. Der Anteil der Verkäufe neuer Eigentumswohnungen mit einem Preis über 5.000 €/m² lag im 1. Halbjahr 2016 bei rd. 25 % (im 1. Halbjahr 2015: rd. 23%). Die meisten Wohnungen entstanden in Bockenheim, in Rödelheim und im Europaviertel.

Spitzenpreise von über 6.000 €/m² Wohnfläche wurden überwiegend im Europaviertel und im Ostend gezahlt. Die mittlere Wohnfläche dieser hochpreisigen Objekte lag bei rd. 98 m². Die niedrigsten Preise wurden mit ca. 3.200 €/m² in Fechenheim für Wohnungen mit durchschnittlich rd. 86 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 für Bauland der 13.07.2016, Eigentumswohnungen der 19.07.2016, für Angaben zu bebauten Grundstücken der 26.07.2016 und für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 27.07.2016. 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. Durch die kontinuierliche Einarbeitung neuer Erkenntnisse zu beurkundeten Kaufverträgen kann es zu Veränderungen oder Verschiebungen in den Zahlen der Vorjahre kommen, z. B., wenn ein Vertrag rückabgewickelt wird oder wenn sich bei der weiteren Bearbeitung eines Vertrages die bei der Ersterfassung festgestellte Nutzung tatsächlich anders als ursprünglich angenommen erweist.

2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2016

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

Altbau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m²]	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]
Westend	14	6.030	4.630	8.190
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel/Gallus	6	5.680	3.850	6.910
Nord-, Ostend	41	4.940	2.600	7.640
Bornheim	14	4.110	2.860	5.430
Bockenheim	14	4.010	2.380	5.680
Sachsenhausen	16	3.740	2.290	5.230
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	22	2.930	2.700	3.910

Die Zahl der im 1. Halbjahr 2016 veräußerten Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 blieb mit 171 Einheiten auf dem Vorjahresniveau. Durchschnittlich war eine verkaufte Wohnung rd. 80 m² groß und kostete mit rd. 4.050 €/m² Wohnfläche rd. 10 % mehr als im 1. Halbjahr 2015. Die höchsten Preise für Altbauwohnungen wurden mit über 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	2014		2015		2016	
	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]
Baujahr vor 1950	174	3.530	160	3.690	158	4.050
- hiervon vermietet	52	3.430	52	3.120	21	3.120
- hiervon unvermietet	114	3.500	108	3.930	135	4.210
Baujahr 1950 - 1974	427	2.230	425	2.340	403	2.590
- hiervon vermietet	126	1.870	127	1.960	79	2.340
- hiervon unvermietet	289	2.440	303	2.600	321	2.640
Baujahr 1975 - 1999	137	2.680	105	2.770	177	2.830
- hiervon vermietet	33	2.480	20	2.510	45	2.390
- hiervon unvermietet	99	2.760	83	2.820	138	2.910
Baujahr ab 2000 o. Neubau	123	3.950	242	4.200	241	4.740
- hiervon vermietet	21	3.310	13	3.200	10	3.820
- hiervon unvermietet	101	4.120	229	4.250	232	4.760
Neubau	524	3.940	831	4.310	351	4.460
- hiervon vermietet	2	..	12	4.200	0	-
- hiervon unvermietet	520	3.940	817	4.310	350	4.460

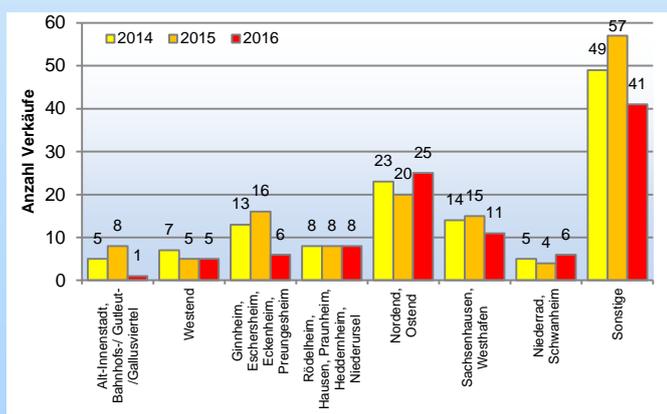
In der Baujahresklasse „ab 2000 ohne Neubau“ waren die Preise im 1. Halbjahr 2016 rd. 13 % höher als im Vorjahreszeitraum. Preise für Wohnungen mit einem Baujahr „vor 1950“ und von „1950 bis 1974“ nahmen rd. 10 % zu. Neubawohnungen waren rd. 4 % teurer als im 1. Halbjahr 2015. Wohnungen der Baujahre „1975-1999“ zeigten eine Preissteigerung von rd. 2 %.

Verkäufe von Wohnungen der Baujahre 1975 – 1999 nahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 69 % zu. Nach einem erheblichen Anstieg der Verkaufszahlen von Neubawohnungen im Vorjahreszeitraum sanken die Verkaufszahlen im 1. Halbjahr 2016 um rd. 58 %.

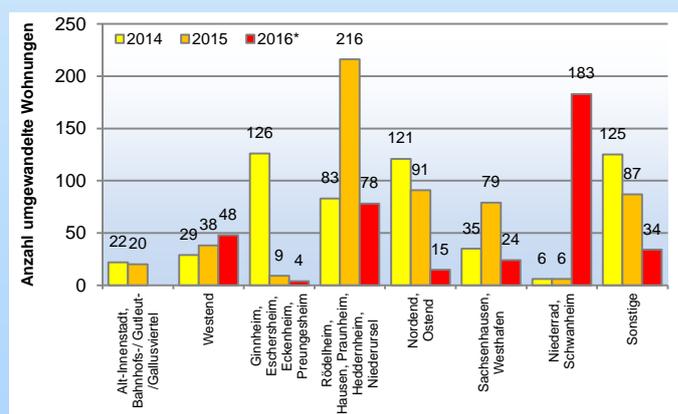
* Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch die Bildung von 90 % Stichproben bzw. durch Nichtbeachtung von Verkäufen mit unbekanntem Mietstatus

2.4 Umwandlungen

Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



Umwandlungen 2014 – 2016* nach Ortsteilen



*2014 und 2015 = Jahresergebnis, 2016 = Halbjahresergebnis

Die Verkaufszahl von Mehrfamilienhäusern bleibt rd. 23% hinter dem hohen Vorjahresniveau. Die Ursache dürfte nicht ein Mangel an Kaufinteressenten sondern die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer sein. In den begehrtesten Lagen in Frankfurt wurde im 1. Halbjahr 2016 durchschnittlich der 28-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart. Bei Spitzenobjekten wurden 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 Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Aufgrund der hohen Verkaufszahlen von Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren war zeitverzögert mit steigenden Umwandlungszahlen zu rechnen. Während im 1. Halbjahr 2015 noch keine steigenden Zahlen zu verzeichnen waren, liegen die im 1. Halbjahr 2016 eingegangenen Teilungserklärungen prognostiziert auf 2016 insgesamt rd. 41 % über dem Niveau von 2015. Allerdings werden wie in den Vorjahren bei weitem nicht alle Abgeschlossenheitsbescheinigungen auch im Grundbuch gewahrt.

3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime lag im 1. Halbjahr 2016 rd. 16 % unter dem Vorjahresniveau. Lediglich bei Baujahren vor 1950 stieg die Zahl der Transaktionen um rd. 16 % und lag damit auf dem Niveau des 1. Halbjahres 2014. In allen anderen Baujahresklassen waren Rückgänge von bis zu 46 % zu verzeichnen. Die Tatsache, dass der Umsatz lediglich um rd. 2 % zurückging, ist auf die weiterhin steigenden Preise zurückzuführen (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 durch eine Erbbaurechtsbestellung mit Bauträgervertrag abgewickelt wurden.

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

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

Jahr	Baujahr ab	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Grundstücksfläche [ha]	durchschn. Grundstücksgröße [m ²]
2014	2013	25	11,6	0,6	244
2015	2014	22	13,5	0,7	280
2016	2015	15	12,8	0,4	290

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

90%-Stichprobe, Baujahr ab 2015

	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Kalbach	11	812.000	736.000	899.000

Die Verkäufe von Neubau-Eigenheimen (s. Ziffer 3.1) gingen gegenüber dem 1. Halbjahr 2015 um rd. 32 % zurück, da das Angebot an neuen Eigenheimen weiterhin sehr begrenzt ist. Derzeit steht als Neubaugelände noch der Westflügel des Riedbergs zur Verfügung.

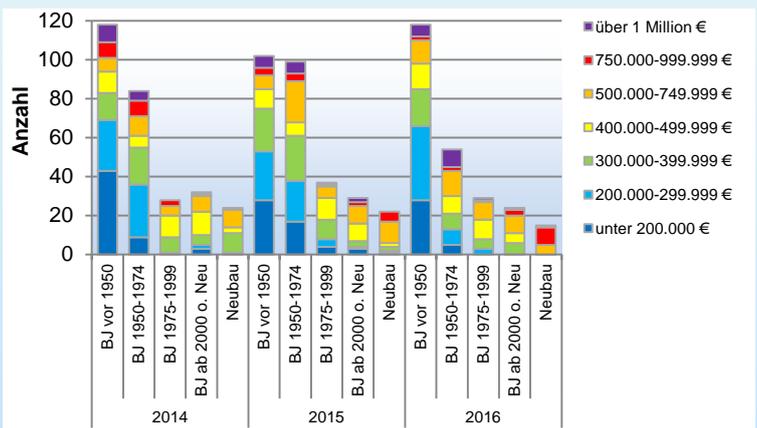
3.3 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser – sehr einfache - gehobene Lagen (jew. 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, Grundstücksflächen 100 bis 300 m²

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Baujahr vor 1950				
2014	14	268.000	180.000	343.000
2015	18	241.000	118.000	350.000
2016	15	258.000	160.000	460.000
Baujahr 1950 -1974				
2014	18	266.000	143.000	385.000
2015	26	278.000	143.000	440.000
2016	9	250.000	158.000	355.000
Baujahr 1975 -1999				
2014	11	405.000	351.000	505.000
2015	10	394.000	330.000	470.000
2016	8	374.000	245.000	487.000
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten				
2014	9	424.000	305.000	565.000
2015	8	538.000	400.000	715.000
2016	11	464.000	345.000	595.000
Neubauten				
2014	4	366.000	355.000	373.000
2015	0	-	-	-
2016	2	..	..	..

3.4 Preisklassen Neubau-Eigenheime (jeweils 1. Halbjahr)

100%-Stichprobe alle Haustypen, alle Grundstücksgrößen

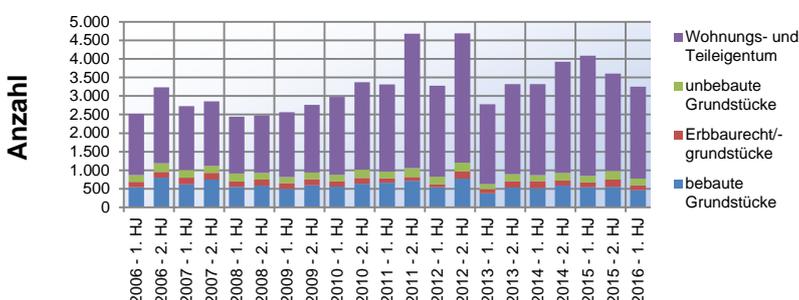


Im 1. Halbjahr 2016 wurden 15 Neubau-Eigenheime (überwiegend Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in gehobener Lage) veräußert. Ein Drittel der Erwerber zahlte Preise zwischen 500.000 und 750.000 €, zwei Drittel der Käufer zahlten sogar mehr als 750.000 €.

Preise unter 500.000 € wurden überwiegend für Immobilien mit einem Baujahr vor 1950 gezahlt. In der Baujahresklasse 1950-1974 ist im 1. Halbjahr 2016 der prozentuale Anteil verkaufter Eigenheime mit Preisen unter 500.000 € von rd. 38 % auf rd. 24 % gesunken. In den Baujahresklassen „ab 2000 ohne Neubau“ und „Neubau“ wurden im 1. Halbjahr 2016 keine Preise unter 300.000 € gezahlt.

4. Umsätze

Verkäufe Januar 2006 - Juni 2016

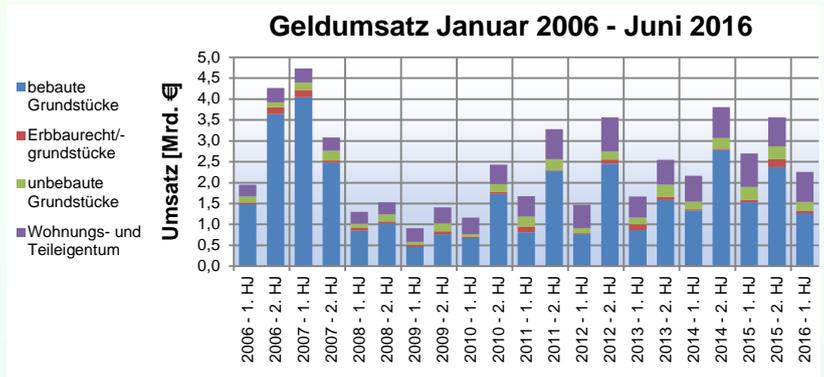


Die Anzahl der Immobilienverkäufe lag im 1. Halbjahr 2016 zwar deutlich unter den mehr als 4.000 verkauften Objekten des Vorjahreszeitraums, liegt jedoch mit über 3.000 verkauften Einheiten immer noch auf einem sehr hohen Niveau.

Während typischerweise im 2. Halbjahr die Zahl der Transaktionen gegenüber dem 1. Halbjahr steigt, wurden im 2. Halbjahr 2015 gegenüber dem ersten Halbjahr weniger Verträge beurkundet. Da Immobilien aktuell als sichere Anlage betrachtet werden, entscheiden sich offensichtlich immer weniger Eigentümer für einen Verkauf ihrer Immobilie.

Der Umsatz übersteigt im 1. Halbjahr 2016 trotz eines deutlichen Rückgangs im Vergleich zum Vorjahreszeitraum immer noch deutlich 2 Milliarden € und erreicht damit den dritthöchsten Wert, der in einem ersten Halbjahr am Frankfurter Immobilienmarkt je erzielt wurde.

Der Anteil der Großtransaktionen ist stabil geblieben (58 im 1. Halbjahr 2016) und macht etwa die Hälfte des Umsatzes aus. Zusammen mit den weiter steigenden Preisen führt dies dazu, dass der Umsatz weniger stark sinkt, als die Transaktionszahlen.



4.1 Grundeigentumswechsel 2014 – 2016 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Unbebaute Grundstücke	166	204	184	177,0	342,6	216,4	26,5	46,1	71,1
Erbbaurechtsbegründungen	25	10	8	0,0	0,0	0,0	1,4	0,5	0,5
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0	1	1	0,0	0,1	0,5	0,0	0,1	0,2
Bebaute Grundstücke	523	548	467	1.331,0	1.527,2	1.270,8	50,7	45,8	43,3
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	59	27	57	16,1	14,4	23,1	6,8	1,2	3,8
Wohnungseigentum	1.868	2.237	1.881	583,6	765,8	677,4	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	57	44	40	17,9	15,7	16,1	-*	-*	-*
Teileigentum	575	1.002	593	36,7	36,5	37,7	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	45	23	19	0,8	0,5	12,1	-*	-*	-*
Insgesamt	3.318	4.096	3.250	2.163,0	2.702,7	2.254,0	85,4	93,7	118,9

* 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 2016 sank die Zahl der beurkundeten Verträge um rd. 21 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und lag auf dem Niveau von 2014. Der Geldumsatz lag rd. 17 % unter dem des 1. HJ 2015. Beim Flächenumsatz war ein Zuwachs von rd. 27 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2015 zu verzeichnen, der von Großtransaktionen unbebauter Grundstücke (sowohl Flächen der Land- und Forstwirtschaft wie auch baureifes Land) verursacht wurde.

4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2014 – 2016 (jeweils 1. Halbjahr)

- **Teilmarkt Wohnen** (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Einfamilienhausgrundstücke						
freistehende Gebäude	60	76	52	34,5	41,9	27,9
Doppelhaushälften	49	45	40	17,3	21,7	16,9
Reihenmittelhäuser	73	88	63	24,1	29,4	25,2
Reihenendhäuser	39	30	34	13,5	11,4	17,2
Sonstige**	68	55	58	37,8	31,4	46,5
EFH Insgesamt	289	294	247	127,1	136,0	133,6
Mehrfamilienhausgrundstücke						
Reine Wohnnutzung	125	133	102	153,0	394,3	168,4
Gemischte Nutzung	52	53	52	193,0	189,8	133,3
MFH Insgesamt	177	186	154	346,0	584,1	301,7

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

- **Teilmarkt Gewerbe**

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Handel	2	4	1	7,9	17,5	11,1
Büro und Verwaltung	22	36	28	696,5	650,9	480,5
Gewerbegrundstücke (klassisch)	19	13	12	77,8	34,1	44,0
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	5	6	17	18,0	12,7	122,7
Industriegrundstücke	0	0	1	0,0	0,0	0,2
Hotel, Gast-/ Vergnügungsstätten	9	9	7	57,7	91,9	177,1
Insgesamt	57	68	66	857,8	807,1	835,5

Im Teilmarkt „Bebaute Wohnimmobilien“ sanken im 1. Halbjahr 2016 die Anzahl der Transaktionen und der Umsatz in nahezu allen Segmenten. Lediglich Reihenendhäuser und sonstige Haustypen konnten sowohl bei Verkaufszahlen (rd. + 13 % bzw. rd. + 6 %) wie auch beim Umsatz (rd. + 50 %) gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Im Bereich der bebauten Mehrfamilienhäuser wurden rd. 17 % weniger Objekte verkauft als im 1. HJ 2015. Der Umsatzeinbruch von rd. 48 % ist auf fehlende Großtransaktionen zurückzuführen: nach 16 Verkäufen im 1. HJ 2015 wurden im 1. HJ 2016 nur 11 Verträge mit einem Kaufpreis über 5 Mio. € beurkundet.

Transaktionen und Umsatz im Teilmarkt Gewerbe sind im 1. Halbjahr 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum stabil geblieben.

Das Umsatzvolumen der Großtransaktionen im Gewerbebereich war im 1. Halbjahr 2016 etwas höher als im Vorjahr: der Umsatz von Verkäufen mit einem Preis über 5 Mio. € lag bei rd. 772,4 Mio. € gegenüber rd. 751,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 (bei jeweils 32 Transaktionen).